

Số: 3284 /HDLN:TNMT-TC

Hà Tĩnh, ngày 13 tháng 9 năm 2022

**HƯỚNG DẪN LIÊN NGÀNH**  
**Về trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh**

**I. CĂN CỨ PHÁP LÝ**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất, số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất, số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai, số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2016 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường: 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; số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/04/2015 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 xác định giá đất;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính: số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư

số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014; số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính – Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thực hiện thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04/6/2015 của Bộ trưởng Tài nguyên và Môi trường về việc đính chính Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ các Quyết định: số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc Ban hành Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; số 23/2021/QĐ-UBND ngày 20/5/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về Bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh ban hành kèm theo Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 24/2022/QĐ-UBND ngày 26/8/2022 của UBND tỉnh về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh.

## **II. HƯỚNG DẪN CỤ THỂ**

Căn cứ nội dung, thời gian ủy quyền, nhiệm vụ được giao tại Điều 1, Khoản 2 Điều 3 Quyết định số 24/2022/QĐ-UBND ngày 26/8/2022 của UBND tỉnh về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh. Liên ngành các Sở: Tài nguyên và Môi trường – Tài chính hướng dẫn cụ thể UBND cấp huyện tổ chức thực hiện việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể như sau:

### **1. Tham mưu lập kế hoạch xác định giá đất cụ thể**

UBND cấp huyện căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện giao phòng Tài nguyên và Môi trường lập kế hoạch định giá đất cụ thể của năm tiếp theo tại địa phương mình gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 30 tháng 6 hàng năm để trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Kế hoạch định giá đất cụ thể.

Kế hoạch định giá đất cụ thể của cấp huyện gồm các nội dung chính sau:

- a) Dự kiến các trường hợp cần định giá đất cụ thể;
- b) Dự kiến trường hợp phải thuê tổ chức có chức năng tư vấn xây dựng giá đất và số lượng tổ chức có chức năng tư vấn xây dựng giá đất;
- c) Dự kiến thời gian và kinh phí thực hiện định giá đất.

### **2. Thành lập Hội đồng thẩm định giá đất và Tổ công tác xác định giá đất cấp huyện**

UBND cấp huyện có trách nhiệm thành lập Hội đồng thẩm định giá đất và Tổ công tác xây dựng giá đất cấp huyện, phải đảm các nguồn lực và điều kiện

cần thiết khác để thực hiện nhiệm vụ. Trường hợp thuê đơn vị tư vấn xây dựng giá đất thì không phải thành lập Tổ công tác xây dựng giá đất cấp huyện.

- Thành phần Hội đồng thẩm định giá đất (sau đây gọi tắt là Hội đồng) gồm:

+ Chủ tịch hoặc phó chủ tịch UBND cấp huyện làm Chủ tịch Hội đồng.

+ Đại diện lãnh đạo phòng Tài chính - Kế hoạch làm Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng, lãnh đạo phòng Tài nguyên và Môi trường làm Phó Chủ tịch Hội đồng, Chủ tịch UBND cấp xã nơi có đất và các thành viên khác (*thuộc các phòng, ban chức năng khác của cấp huyện*) do UBND cấp huyện quyết định.

- Thành phần Tổ công tác xây dựng giá đất (sau đây gọi tắt là Tổ công tác) gồm:

+ Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường làm Tổ trưởng.

+ Đại diện lãnh đạo phòng Tài chính - Kế hoạch làm Tổ phó; Chủ tịch UBND cấp xã, công chức địa chính cấp xã nơi có đất và các thành viên khác (*thuộc các phòng, ban chức năng khác của cấp huyện*) do UBND cấp huyện quyết định.

### **3. Trình tự, thủ tục thực hiện xác định giá đất cụ thể**

UBND cấp huyện chỉ đạo thực hiện các bước sau: (1) Xác định mục đích định giá đất cụ thể; (2) Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; áp dụng phương pháp định giá đất; (3) Xây dựng phương án giá đất; (4) Thẩm định phương án giá đất; (5) Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất; (6) Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất, cụ thể như sau:

#### ***Bước 1: Chuẩn bị thực hiện định giá đất cụ thể***

Căn cứ vào kế hoạch định giá đất cụ thể đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, Tổ công tác, phòng Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị thực hiện định giá đất cụ thể bao gồm các nội dung sau:

1. Xác định mục đích định giá đất, thời gian thực hiện và dự toán kinh phí.

2. Chuẩn bị hồ sơ thửa đất cần định giá bao gồm:

a) Vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng của thửa đất cần định giá;

b) Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng của thửa đất cần định giá.

3. Tổ công tác căn cứ mục đích xác định giá đất cụ thể của từng công trình, dự án để quy định, yêu cầu từng loại văn bản, thông tin về thửa đất cần định giá cho phù hợp, gồm những loại hồ sau:

- Quyết định cấp giấy chứng nhận (công nhận quyền sử dụng đất), Quyết định chuyên mục đích sử dụng đất (bản sao);

- Trích lục hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất, khu đất (bản sao);
- Quyết định phê duyệt dự án đầu tư của cấp có thẩm quyền (bản sao);
- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng kèm theo bản đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (bản sao) hoặc bản vẽ quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/500 đối với trường hợp chỉ có quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất
- Quyết định giao đất để thực hiện dự án của UBND tỉnh kèm theo biên bản bàn giao đất trên thực địa (bản sao);
- Các văn bản liên quan về thửa đất, khu đất (nếu có).

4. Lựa chọn, ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất đối với trường hợp thuê tư vấn xác định giá đất.

***Bước 2: Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; áp dụng phương pháp định giá đất***

1. Tổ công tác điều tra, tổng hợp thông tin về thửa đất, giá đất thị trường thực hiện theo mẫu biểu 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 và Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04/6/2015 của Bộ trưởng Tài nguyên và Môi trường về việc đính chính Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Tổ công tác căn cứ các thông tin đã thu thập được, áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và quy định tại các Điều 3, 4, 5 và 6 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường để xác định giá đất.

Đối với trường hợp thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thì tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất phải xây dựng Chứng thư định giá đất theo Mẫu số 21 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.

***Bước 3: Xây dựng phương án giá đất***

1. Tổ công tác xây dựng phương án giá đất kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất theo các nội dung chủ yếu sau:

- a) Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất cần định giá;
- b) Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường;
- c) Việc áp dụng phương pháp định giá đất;
- d) Kết quả xác định giá đất và đề xuất các phương án giá đất;
- đ) Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của các phương án giá đất.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, đánh giá kết quả việc xác định giá đất và phương án giá đất; xây dựng Tờ trình về phương án giá đất, lập hồ sơ trình Hội đồng, hồ sơ phương án giá đất gồm có:

- a) Tờ trình về phương án giá đất;
- b) Dự thảo phương án giá đất và báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;
- c) Chứng thư định giá đất (trường hợp thuê tư vấn thực hiện).

Thời gian thực hiện: Không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày phòng Tài nguyên và Môi trường có đủ tài liệu hồ sơ hợp lệ của thửa đất cần định giá và văn bản yêu cầu định giá, trường hợp cần kéo dài thời gian thì thời gian kéo dài tối đa không quá 02 ngày làm việc.

#### ***Bước 4: Thẩm định phương án giá đất***

1. Hội đồng tiến hành tổ chức các phiên họp để thẩm định phương án giá đất theo các nội dung sau:

- a) Thẩm định việc áp dụng nguyên tắc định giá đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 112 của Luật Đất đai trong xây dựng phương án giá đất;
- b) Thẩm định việc áp dụng các phương pháp định giá đất theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP trong phương án giá đất; thẩm định việc áp dụng phương pháp định giá đất theo quy định tại Khoản 5 Điều 4 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP trong phương án hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;
- c) Thẩm định sự phù hợp của các thông tin thu thập được về thửa đất khảo sát; của phương án giá đất đề xuất so với giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất được thuê để thực hiện việc xác định giá đất của thửa đất cần định giá (nếu có) có trách nhiệm giải trình trước Hội đồng về phương án giá đất và kết quả xác định giá đất khi được yêu cầu.

3. Căn cứ Biên bản cuộc họp thẩm định, Chủ tịch Hội đồng ký văn bản thẩm định phương án giá đất theo hình thức ban hành “Thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất”.

4. Thời hạn thẩm định và ban hành văn bản thẩm định phương án giá đất tối đa không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ Hồ sơ đề nghị thẩm định phương án 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.

#### ***Bước 5, 6: Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình UBND cấp huyện phê duyệt***

1. Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất

Căn cứ “Thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất” của Hội đồng trong thời hạn 05 ngày làm việc, Phòng Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định, hồ sơ gồm có:

- a) Tờ trình về phương án giá đất.
- b) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất theo 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.
- c) Thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất.
- d) Biên bản họp thẩm định của Hội đồng.
- đ) Dự thảo Quyết định giá đất.
- e) Chứng thư định giá đất và Hợp đồng đã ký với đơn vị tư vấn (trường hợp thuê tư vấn thực hiện).

## 2. Quyết định giá đất cụ thể

Trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, quyết định giá đất cụ thể theo quy định.

## 4. Thuê tổ chức có chức năng tư vấn xây dựng giá đất

4.1. Tùy theo điều kiện cụ thể, căn cứ kế hoạch định giá đất cụ thể hàng năm, UBND các huyện, thị xã, thành phố thuê đơn vị tư vấn xây dựng giá đất cụ thể cho các trường hợp được UBND tỉnh ủy quyền cho các địa phương quyết định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh đảm bảo chất lượng, đúng quy trình, thủ tục theo quy định hiện hành; thực hiện xác định giá đất cụ thể các dự án đảm bảo khách quan, chính xác, minh bạch, đúng quy định của pháp luật.

4.2. Căn cứ vào kế hoạch định giá đất cụ thể và hồ sơ thửa đất cần định giá, Điều 34 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện giao Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

4.2.2. Trường hợp áp dụng phương thức đấu thầu rộng rãi, Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện như sau:

- a) Thành lập tổ tư vấn đấu thầu và xây dựng tiêu chí, phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu;
- b) Thông báo nội dung và hồ sơ mời thầu được thực hiện công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định của pháp luật về đấu thầu rộng rãi;
- c) Việc đánh giá hồ sơ dự thầu thực hiện theo nguyên tắc khách quan, trung thực trên cơ sở tiêu chí đánh giá cụ thể được quy định tại hồ sơ mời thầu;

d) Quyết định lựa chọn tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện việc định giá đất cụ thể.

4.2.3. 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.

4.3. Mức giá dịch vụ thuê tư vấn xây dựng giá đất cụ thể thực hiện theo quy định tại Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/04/2015 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 xác định giá đất được Phòng Tài chính cấp huyện thẩm định.

### **5. Kinh phí xây dựng và thẩm định phương án giá đất**

5.1. Kinh phí thuê tư vấn xây dựng giá đất cụ thể (nếu có), kinh phí hoạt động của Hội đồng và Tổ công tác do ngân sách nhà nước bảo đảm được bố trí trong dự toán chi thường xuyên của cấp huyện và được sử dụng theo quy định chế độ tài chính hiện hành. Riêng kinh phí đối với trường hợp thuê tư vấn xác định giá đất cụ thể, xác định hệ số điều chỉnh giá đất bồi thường (nếu có), thẩm định giá đất cụ thể để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì được trích từ nguồn kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án.

5.2. Phòng Tài chính Kế hoạch có trách nhiệm tham mưu cho UBND cấp huyện quy định chi tiết các nội dung chi cho hoạt động xây dựng giá đất và thẩm định giá đất cụ thể theo quy định.

### **III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

1. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các nội dung được ủy quyền, hướng dẫn liên ngành theo đúng trình tự thủ tục quy định; bố trí kinh phí, đảm các nguồn lực và điều kiện cần thiết khác để thực hiện nhiệm vụ. Báo cáo kết quả thực hiện ủy quyền quyết định giá đất cụ thể hàng tháng vào ngày 05 của tháng liền kề về Sở Tài chính (cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh) để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh.

2. Các phòng: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính Kế hoạch, tổ chức, cá nhân liên quan căn cứ chức năng nhiệm vụ, hướng dẫn liên ngành có trách nhiệm tham mưu UBND cấp huyện tổ chức thực hiện việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể; lưu trữ hồ sơ quyết định giá đất cụ thể theo đảm bảo đầy đủ theo hướng dẫn liên ngành.

3. Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã đảm bảo khách quan, chính xác và đúng quy định.

4. Hướng dẫn Liên ngành này thay thế Hướng dẫn số 1099/HDLN:TNMT-TC ngày 22/4/2019 của Liên ngành Sở Tài nguyên và Môi trường - Sở Tài chính.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc các địa phương phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính để phối hợp xử lý./.

**Nơi nhận:**

- UBND tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Các Sở: Tài chính, Tài nguyên & Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp;
- Cục thuế tỉnh;
- Ban Quản lý KKT tỉnh;
- TT PTQĐ tỉnh;
- Lưu: VT, STNMT, STC.

**SỞ TÀI CHÍNH**  
KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Quốc Hương

**SỞ TÀI NGUYÊN VÀ  
MÔI TRƯỜNG**  
KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Ngọc Hoạch