

Số: 58 /2016/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 24 tháng 10 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất các hộ được giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

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

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

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 4332/TTr-STC ngày 23 tháng 9 năm 2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất các hộ được giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01/11/2016.

Điều 3. Trường hợp hộ giải tỏa có phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phê duyệt trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì việc xác định nghĩa vụ tài chính khi nhà nước giao đất tái định cư thực hiện theo chính sách quy định trước đó tương ứng với từng thời kỳ.

Điều 4. Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất, Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính; Tài nguyên và Môi trường; Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa; Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Thường trực UBND tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng HĐND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Chánh - Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, TH, KT, ĐT.

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



Nguyễn Quốc Hùng

QUY ĐỊNH

**Giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất các hộ được giao đất tái định cư
khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 5.8../2016/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm
2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất các hộ được giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về tài chính, thuế, kho bạc Nhà nước, đất đai.
2. Hộ gia đình được giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
3. Cơ quan được giao nhiệm vụ tổ chức định giá đất cụ thể, Hội đồng thẩm định giá đất.
4. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
5. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Chương II

**GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÁC HỘ ĐƯỢC GIAO
ĐẤT TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT**

**Điều 3. Giá đất cụ thể thu tiền sử dụng đất các hộ được giao đất tái
định cư**

Giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất của các hộ được giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được xác định theo phương pháp định giá quy định tại Khoản 1, 2, 3, 4 Điều 4 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất của các hộ được giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được xem xét lập phương án trên cơ sở các yếu tố vị trí đất xác định theo tiêu thức phân vị trí quy định của UBND tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường.

Điều 4. Quy định giá đất thu tiền sử dụng đất tái định cư

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất ở, phải di chuyển chỗ ở khi Nhà nước giao đất

tái định cư thì tiền sử dụng đất phải nộp tính toán theo đơn giá đất bằng 70% (bảy mươi phần trăm) giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất tái định cư được xác định theo quy định tại Điều 3 của Quy định này.

Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống trên một thửa đất ở thu hồi nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú hoặc có nhiều hộ gia đình có chung quyền sử dụng một (01) thửa đất ở thu hồi mà không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì mỗi cặp vợ chồng đó được Nhà nước giao đất ở mới phải nộp tiền sử dụng đất theo 100% (một trăm phần trăm) giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất tái định cư được xác định theo quy định tại Điều 3 của Quy định này.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở thuộc trường hợp phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi được Nhà nước được giao đất ở có thu tiền sử dụng đất nếu nhà ở bị giải tỏa xây dựng trước ngày 01/7/2014 thì giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất tái định cư như sau:

Người được giao đất ở tái định cư phải nộp tiền sử dụng đất tính toán theo đơn giá đất bằng 85% (tám mươi lăm phần trăm) giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất tái định cư được xác định theo quy định tại Điều 3 của Quy định này nếu nhà ở bị giải tỏa xây dựng trước ngày 01/7/2004. Trường hợp nhà ở bị giải tỏa xây dựng trong khoảng thời gian từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 thì phải nộp tiền sử dụng đất theo 100% (một trăm phần trăm) giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất tái định cư được xác định theo quy định tại Điều 3 của Quy định này.

3. Trường hợp trong hộ gia đình có nhiều thế hệ, nhiều cặp vợ chồng cùng chung sống thuộc trường hợp có nhà ở xây dựng trên đất nông nghiệp từ trước ngày 01/7/2014, phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi đất, nếu đủ điều kiện để tách thành từng hộ gia đình riêng theo quy định của pháp luật về cư trú mà không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi thì mỗi cặp vợ chồng đó được Nhà nước giao đất ở có thu tiền sử dụng đất theo 100% (một trăm phần trăm) giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất tái định cư được xác định theo quy định tại Điều 3 của Quy định này.

Chương III

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÁC HỘ ĐƯỢC GIAO ĐẤT TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 5. Trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất các hộ được giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

1. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch định giá đất cụ thể, yêu cầu về tiến độ, thời gian thực hiện dự án, UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa (Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài chính - Kế hoạch) gửi một (01) bộ hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường, gồm:

a) Văn bản đề nghị định giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất của các hộ được giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, ý kiến đề xuất phương án giá đất cụ thể của UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa (01 bản chính);

b) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền chấp thuận cho thực hiện dự án xây dựng cơ sở hạ tầng khu tái định cư, các hồ sơ dự án đầu tư (01 bản sao);

c) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất, khu đất (03 bản sao);

đ) Danh sách cụ thể của các thửa đất cần định giá đất cụ thể, trong đó xác định vị trí, diện tích, loại đất, hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng của các thửa đất cần định giá (01 bản chính);

e) Văn bản xác định của cơ quan có thẩm quyền về chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng trên mét vuông (không bao gồm chi phí bồi thường giải tỏa) và đối với toàn bộ khu tái định cư (01 bản sao).

Trường hợp hồ sơ không đầy đủ, hợp lệ thì trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển trả hồ sơ và đề nghị bổ sung cho đầy đủ theo quy định.

2. Tổ chức thực hiện định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất của các hộ được giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thành việc quyết định lựa chọn, ký hợp đồng với đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể.

b) Trong thời hạn không quá hai mươi (20) ngày làm việc (thời gian thực hiện cụ thể được ghi trong hợp đồng cho phù hợp đối với từng dự án), kể từ ngày hợp đồng được ký kết, đơn vị tư vấn hoàn thành và gửi kết quả tư vấn định giá đất cụ thể cho Sở Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được kết quả tư vấn định giá đất cụ thể, Sở Tài nguyên và Môi trường lập tờ trình về việc quyết định giá đất cụ thể, dự thảo phương án giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để trình Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định giá đất cụ thể.

3. Thẩm định phương án giá đất, hoàn thiện dự thảo phương án giá đất, quyết định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất của các hộ được giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

a) Thẩm định phương án giá đất, hoàn thiện dự thảo phương án giá đất

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của Sở Tài nguyên và Môi trường, Hội đồng thẩm định giá đất hoàn thành việc thẩm định phương án giá đất cụ thể, ban hành văn bản thẩm định phương án giá đất cụ thể gửi Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện phương án giá đất và trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt.

Trường hợp không thống nhất với phương án giá đất của Sở Tài nguyên và Môi trường trình thẩm định thì Hội đồng thẩm định giá đất sẽ chuyển trả hồ sơ và đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo cho đơn vị tư vấn điều

chính phương án giá đất làm cơ sở thẩm định lại theo quy định. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc, Sở Tài nguyên và Môi trường phải rà soát, điều chỉnh theo ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất và trình thẩm định lại.

b) Quyết định giá đất cụ thể để thu tiền sử dụng đất của các hộ được giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

Trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể.

Điều 6. Kinh phí thuê đơn vị tư vấn định giá đất cụ thể tái định cư

Kinh phí thuê đơn vị tư vấn định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất của các hộ được giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được bố trí từ ngân sách Nhà nước theo quy định tại khoản 4, Điều 21 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Trách nhiệm thực hiện

1. Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện thẩm định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất của các hộ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Văn phòng UBND tỉnh theo tờ trình đề nghị phê duyệt phương án giá đất cụ thể để dự thảo quyết định phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất của các hộ được giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Tham mưu cho UBND tỉnh lập, trình thẩm định và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo nhu cầu bố trí tái định cư của các dự án khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh;

b) Chuẩn bị và tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất của các hộ được giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất: lựa chọn, ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng tư vấn định giá đất cụ thể; kiểm tra kết quả định giá đất cụ thể của đơn vị tư vấn để đề xuất phương án giá đất, dự thảo phương án giá đất, báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, trình Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định để trình UBND tỉnh phê duyệt.

c) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa thực hiện xác định vị trí các thửa đất cần định giá để cung cấp hồ sơ định giá đất cụ thể tái định cư theo quy định.

4. Sở Tài chính có trách nhiệm:

a) Tham mưu UBND tỉnh bố trí nguồn kinh phí định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất của các hộ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

b) Tổ chức tiếp nhận hồ sơ phương án giá đất cụ thể và thực hiện thẩm định phương án giá đất cụ thể, ban hành văn bản thẩm định phương án giá đất cụ thể để thu tiền sử dụng đất của các hộ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

5. UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện lập hồ sơ, nộp hồ sơ theo quy định và phối hợp thực hiện xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất tái định cư;

b) Chỉ đạo Chi cục Thuế chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan thu, nộp tiền sử dụng đất của các hộ tái định cư vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ban, ngành liên quan, UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa triển khai thực hiện Quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, các sở, ban, ngành và UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa kịp thời phản ánh về Sở Tài chính để tổng hợp báo cáo, đề xuất UBND tỉnh chỉ đạo xử lý./.

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



Nguyễn Quốc Hùng