

**KẾ HOẠCH**

**Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang năm 2022**

Thực hiện các Nghị định của Chính phủ: số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về giá đất, số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền sử dụng đất, số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; thực hiện các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài chính: số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 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, số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; thực hiện các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường: số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 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 (sau đây gọi tắt là Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT), 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đính chính Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng 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 cùng các văn bản pháp luật quy định và hướng dẫn thực hiện Luật Đất đai;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành kế hoạch xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 với nội dung như sau:

**I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU**

**1. Mục đích**

a) Nhằm chủ động tổ chức thực hiện việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất bảo đảm kịp thời, đáp ứng yêu cầu sử dụng để áp dụng các quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về việc quy định về giá đất.

b) Làm căn cứ để các sở, ngành liên quan, UBND huyện, thị xã, thành phố, chủ động phối hợp và tổ chức thực hiện tốt công tác xác định giá đất theo quy định của pháp luật.

**2. Yêu cầu**

a) Điều tra, khảo sát thu thập các thông tin biến động giá đất của toàn tỉnh, của từng huyện, thị xã, thành phố theo từng loại đất, theo vị trí cụ thể, tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

b) Kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất phải đảm bảo tính khách quan, sát giá thị trường, đảm bảo lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

c) Các sở, ngành và UBND huyện, thị xã, thành phố quan tâm chỉ đạo, phối hợp chặt chẽ và tổ chức thực hiện tốt các nhiệm vụ được phân công.

## **II. NỘI DUNG**

### **1. Khảo sát, thu thập thông tin**

a) Căn cứ bảng giá đất 5 năm (2020 - 2024) và biến động tình hình thực tế giá đất trong tỉnh, áp dụng các phương pháp xác định giá đất để điều tra và thu thập thông tin.

b) Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất của tối thiểu 03 thửa đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 2 năm tính đến thời điểm định giá tại từng vị trí đất (theo bảng giá đất) thuộc khu vực định giá đất.

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

a) Thống kê giá đất thị trường theo từng vị trí đất đối với các thông tin đã thu thập được theo quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 1 Điều 7 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT được sửa đổi, bổ sung tại Điều 10 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT.

b) Việc xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP. 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 căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường, điều kiện kinh tế - xã hội cụ thể trên địa bàn từng huyện, thị xã và thành phố và giá đất trong Bảng giá đất 05 năm 2020 - 2024 và Bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung (nếu có).

### **4. Về phương án thực hiện**

Hình thức tổ chức thực hiện:

- Giao UBND huyện, thị xã, thành phố chỉ đạo các phòng chuyên môn phối hợp với đơn vị tư vấn (đơn vị tư vấn do Sở Tài chính lựa chọn thuê thực hiện theo quy định pháp luật về đấu thầu) xây dựng (Khảo sát, điều tra) đề xuất hệ số điều chỉnh cụ thể, báo cáo Sở Tài chính để tổng hợp, trình UBND tỉnh quyết định.

- Trong quá trình đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh năm 2022, đề nghị UBND huyện, thị xã, thành phố nghiên cứu, đề xuất theo phương án sau:

+ Khi giá đất thị trường có biến động tăng hoặc giảm so với giá đất trong Bảng giá đất thì tiến hành thu nhập thông tin; đồng thời, cần xem xét đến hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, giải phóng mặt bằng đã được phê duyệt trong năm 2021 để tính toán điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất trong năm 2022 cho phù hợp, tránh chênh lệch lớn giữa hai hệ số này. Theo đó, khi đề nghị điều chỉnh tăng/giảm hệ số điều chỉnh giá đất cần nêu rõ cơ sở, lý do điều chỉnh.

+ Những khu vực, vị trí không thu thập được thông tin hoặc không đủ cơ sở đề xuất hệ số điều chỉnh, UBND huyện, thị xã, thành phố phối hợp với đơn vị tư vấn vận dụng, đánh giá về điều kiện tương đồng với các khu vực, vị trí có thông tin chuyển nhượng để làm cơ sở so sánh, đề xuất cụ thể.

+ Trường hợp đề nghị giữ nguyên hệ số điều chỉnh giá đất của từng loại đất tại từng khu vực, địa bàn như quy định hiện hành (Quyết định số 41/2020/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh Hậu Giang) thì cần phân tích, nêu rõ nguyên nhân.

### **5. Thời gian thực hiện**

- Từ ngày 01/10/2021 đến ngày 25/10/2021, đơn vị tư vấn phối hợp UBND huyện, thị xã, thành phố thực hiện khảo sát, điều tra thu thập thông tin xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

- Ngày 01/11/2021, đơn vị tư vấn phối hợp UBND huyện, thị xã, thành phố tổng hợp gửi báo cáo kết quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 về Sở Tài chính (bao gồm: Phiếu khảo sát; báo cáo kết quả điều tra, khảo sát và xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất).

- Từ ngày 02/11/2021 đến 10/11/2021, Sở Tài chính phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh làm việc với đơn vị tư vấn và UBND huyện, thị xã, thành phố trên cơ sở hệ số điều chỉnh giá đất đã được đơn vị tư vấn và UBND huyện, thị xã và thành phố phối hợp xây dựng.

- Từ 15/11/2021 đến 15/12/2021, Sở Tài chính tổng hợp kết quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022; dự thảo Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 gửi các sở, ngành có liên quan và UBND huyện, thị xã, thành phố góp ý; đồng thời đăng công thông tin điện tử tỉnh Hậu Giang; tổng hợp ý kiến góp ý, hoàn thiện dự thảo gửi Sở Tư pháp thẩm định; sau khi có ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh trước khi quyết định ban hành.

**6. Kinh phí thực hiện:** Nguồn kinh phí đã được giao đầu năm 2021 cho Sở Tài chính.

## **III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **1. Sở Tài chính**

- Chủ trì, phối hợp với cơ quan liên quan tổ chức thực hiện việc xác định phương án hệ số điều chỉnh giá đất theo kế hoạch, Hướng dẫn biểu mẫu thực hiện; phối hợp các sở, ngành, UBND huyện, thành, thị và đơn vị liên quan tổng hợp, đánh giá, xây dựng phương án.

- Tổng hợp, kiểm tra, rà soát kết quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất của huyện, thị xã, thành phố; dự thảo Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh tham mưu trình UBND tỉnh ban hành sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh; lưu trữ tài liệu theo quy định.

## **2. Sở Tài nguyên và Môi trường**

- Phối hợp với Sở Tài chính và các sở, ngành, UBND huyện, thị xã, thành phố thị phân tích, đánh giá xây dựng phương án.

- Cung cấp các tài liệu liên quan đến khảo sát, định giá đất cụ thể phục vụ cho công tác xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

- Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện tham gia phối hợp đơn vị tư vấn thực hiện điều tra giá đất; xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm kịp thời, đúng quy định.

## **3. Cục Thuế tỉnh**

- Phối hợp với Sở Tài chính và các sở, ngành, UBND huyện, thị xã, thành phố phân tích, đánh giá xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất.

- Chỉ đạo Chi cục Thuế khu vực tham gia tổng hợp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh trên địa bàn, phối hợp các cơ quan chuyên môn cấp huyện và đơn vị tư vấn xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn.

## **4. Sở Tư pháp**

Kịp thời thẩm định hồ sơ dự thảo Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh năm 2022 sau khi nhận được đầy đủ hồ sơ dự thảo quyết định đảm bảo ban hành áp dụng từ ngày 01/01/2022 trên địa bàn tỉnh.

## **5. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh; Ban Quản lý khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao Hậu Giang**

Phối hợp với đơn vị tư vấn rà soát, điều tra, thu thập thông tin chuyển nhượng giá đất trên thị trường theo loại đất, vị trí đất nhằm xây dựng mức giá đất năm 2022; xác định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên cơ sở bảng giá đất 5 năm 2020 - 2024 và Bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung (nếu có) thuộc phạm vi quản lý của đơn vị.

## **6. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố**

- Chỉ đạo các phòng chuyên môn cấp huyện tham gia phối hợp đơn vị tư vấn thực hiện điều tra giá đất; xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm kịp thời, đúng quy định.

- Chỉ đạo các cơ quan đóng trên địa bàn, UBND cấp xã phối hợp với đơn vị tư vấn rà soát, điều tra, thu thập thông tin chuyển nhượng giá đất trên thị trường theo loại đất, vị trí đất nhằm xây dựng mức giá đất năm 2022; xác định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên cơ sở bảng giá đất 5 năm 2020 - 2024 và Bảng giá đất điều chỉnh, bổ sung (nếu có).

- Phối hợp với Sở Tài chính và các sở, ngành, tổ chức phân tích, đánh giá xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định.

- Tổng hợp, báo cáo tình hình số liệu liên quan đến việc xây dựng phương án giá đất, xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất, đề xuất giải quyết khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

Trong quá trình triển khai thực hiện Kế hoạch này, nếu các sở ngành, UBND cấp huyện và đơn vị có liên quan gặp khó khăn, vướng mắc thì phản ánh kịp thời về Sở Tài chính để được hướng dẫn giải quyết; trường hợp vượt thẩm quyền Sở Tài chính đề xuất ý kiến, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

**Nơi nhận:**

- TT: TU, HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành tỉnh;
- UBND huyện, thị xã, thành phố;
- Lưu: VT, NCTH.

KH triển khai xd hệ số giá 2022

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Trương Cảnh Tuyên**