

Số: /UBND-VP

Hải Dương, ngày tháng 12 năm 2024

V/v triển khai quy định một số
chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng
phương pháp định giá đất theo
Nghị định 71/2024/NĐ-CP
ngày 27 tháng 6 năm 2024

Kính gửi:

- Các Sở, ngành, đơn vị: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Nhà đầu tư thực hiện các dự án cần xác định giá đất;
- Cục thuế Tỉnh, Cục Thống kê, Chi nhánh Ngân hàng Nhà nước tỉnh; Văn phòng Đăng ký đất đai và các đơn vị liên quan đến việc cung cấp thông tin xác định giá đất.

Thực hiện Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất, UBND tỉnh Hải Dương đã ban hành Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 06 tháng 12 năm 2024 Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh (sau đây gọi tắt là *Quy định*).

Để việc triển khai quy định được thống nhất, rõ trách nhiệm và thời gian thực hiện, đẩy nhanh tiến độ tính giá đất cụ thể, UBND tỉnh yêu cầu các Sở, ngành, đơn vị: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Cục thuế Tỉnh, Cục Thống kê, Chi nhánh Ngân hàng Nhà nước tỉnh; UBND các huyện, thị xã, thành phố; UBND các xã, phường, thị trấn; nhà đầu tư thực hiện các dự án cần xác định giá đất; các đơn vị tư vấn định giá đất; các đơn vị liên quan đến xác định giá đất thực hiện nghiêm các nội dung sau:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chậm nhất sau 02 ngày làm việc kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi văn bản đề nghị các sở, ngành, UBND cấp huyện, đơn vị có liên quan cung cấp hồ sơ phục vụ xác định giá đất của Dự án.

- Chậm nhất 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ xác định giá đất do UBND cấp huyện, Sở Kế hoạch và Đầu tư cung cấp, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thành việc phê duyệt dự toán, kế hoạch lựa chọn nhà thầu thuê đơn vị tư vấn định giá đất.

Trường hợp giá trị dự toán thuê đơn vị tư vấn định giá đất dưới 100 triệu đồng, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thành việc thương thảo, chỉ định thầu

đơn vị tư vấn định giá đất trong 03 ngày làm việc kể từ ngày phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu.

Trường hợp giá trị dự toán từ 100 triệu đồng trở lên, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức đấu thầu rộng rãi trong nước trong thời gian không quá 40 ngày (không tính thời gian phải đấu thầu lại), thời gian thực hiện gói thầu tư vấn định giá đất không quá 40 ngày (không kể thời gian thực hiện bị kéo dài không do lỗi của đơn vị tư vấn định giá đất). Trường hợp thời gian đấu thầu, thực hiện hợp đồng cần nhiều hơn 40 ngày thì Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND tỉnh chỉ đạo làm căn cứ thực hiện.

2. Nhà đầu tư Dự án

Chậm nhất sau 20 ngày kể từ khi nhận được văn bản đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, nhà đầu tư có trách nhiệm gửi hồ sơ dự toán chi phí xây dựng về Sở Xây dựng để kiểm tra theo quy định tại khoản 2 và điểm b khoản 3 Điều 6 Quy định, gồm:

- Hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (bao gồm thuyết minh và bản vẽ thiết kế) đã được thẩm tra;
- Dự toán xây dựng công trình đã được thẩm tra, trong đó đầy đủ các thông tin, số liệu về giá, định mức có liên quan để xác định dự toán xây dựng; báo giá, kết quả thẩm định giá (nếu có);
- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế và dự toán xây dựng công trình của tư vấn thẩm tra;
- Hợp đồng giữa nhà đầu tư với đơn vị tư vấn lập, thẩm tra dự toán xây dựng công trình;
- Hồ sơ năng lực của đơn vị tư vấn lập, thẩm tra dự toán xây dựng công trình;
- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

3. Sở Xây dựng

- Trường hợp nhận được hồ sơ theo đúng quy định do nhà đầu tư gửi đến thì chậm nhất sau 30 ngày làm việc kể từ khi nhận được hồ sơ, Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì kiểm tra dự toán xây dựng của dự án theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 6 Quy định.

- Trường hợp không nhận được hồ sơ dự toán xây dựng của nhà đầu tư gửi đến theo đúng thời hạn quy định, chậm nhất sau 01 ngày làm việc, Sở Xây dựng gửi thông báo cho Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện quy định tại khoản 2 Điều 6 của Quy định.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm:

- Cung cấp hồ sơ lựa chọn nhà đầu tư (bản phô tô có đóng dấu xác nhận của Sở Kế hoạch và Đầu tư), gồm: 01 quyển hồ sơ đề xuất (trường hợp Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận hồ sơ đề xuất); 01 bản giấy các quyết định trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư;

- Xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ để ước tính doanh thu phát triển và thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính chi phí phát triển của dự án theo quy định tại Điều 6 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư và thông báo cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

5. UBND cấp huyện nơi có dự án

Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện có trách nhiệm:

- Cung cấp các hồ sơ là bản phô tô có đóng dấu xác nhận của UBND cấp huyện, gồm:

+ 01 Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500, 01 bản vẽ vị trí khu đất, 01 bản vẽ bản đồ quy hoạch chia lô, 01 bản vẽ bản đồ quy hoạch đường giao thông;

+ 01 quyển hồ sơ đề xuất (Trường hợp UBND cấp huyện nhận hồ sơ đề xuất);

+ 01 Hợp đồng giữa UBND cấp huyện và nhà đầu tư về thực hiện dự án (Nếu có);

+ 01 bản dự toán sơ bộ phương án bồi thường GPMB do UBND cấp huyện lập làm căn cứ lựa chọn nhà đầu tư;

+ Các quyết định trúng đấu giá quyền sử dụng đất (quyết định hủy kết quả trúng đấu giá nếu có) kèm bản vẽ quy hoạch chi tiết các lô đất đấu giá trên địa bàn huyện trong vòng 02 năm tính đến thời điểm định giá đất;

+ Văn bản xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính của các lô đất trúng đấu giá tại các khu đấu giá;

+ 01 bản vẽ chồng ghép ranh giới giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất với ranh giới quy hoạch xây dựng chi tiết và 01 bản thống kê chi tiết thông tin từng lô đất được giao, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng gồm: ký hiệu, diện tích quy hoạch lô đất, diện tích phần đất đã giao, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng của lô đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất chưa đủ theo ranh giới quy hoạch (gồm cả dạng giấy và dữ liệu dạng số).

- Xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ để ước tính doanh thu phát triển và thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính chi phí phát triển của dự án theo quy định tại Điều 6 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trong hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư theo Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ và thông báo cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

6. Văn phòng Đăng ký đất đai, Cơ quan thuế, Cục Thống kê tỉnh, Ngân hàng Nhà nước chi nhánh Hải Dương, các Sở ngành và đơn vị liên quan: Có trách nhiệm cung cấp thông tin để phục vụ công tác xác định giá đất theo quy định trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản

yêu cầu của cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức thực hiện định giá đất.

Trong quá trình thực hiện có phát sinh vướng mắc, các cơ quan, đơn vị kịp thời báo cáo về UBND tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường) để chỉ đạo, xử lý theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Chuyên viên: V. Cường, Đôn, Hoàn, Minh, Mạnh, Thư;
- Lưu: VT, KTTC.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Trần Văn Quân

