

Số: /KH-UBND

Bình Phước, ngày tháng năm 2023

KẾ HOẠCH

Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước năm 2024

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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

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

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ 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 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Căn cứ Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh ban hành quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước, giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024;

Theo đề nghị của Ban Chỉ đạo Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 tại Tờ trình số 3268/TTr-BCĐ ngày 26/9/2023,

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Kế hoạch xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024, cụ thể như sau:

I. Mục đích, yêu cầu:

1. Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng cho các trường hợp sau:

a) Diện tích thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 10 tỷ đồng trong các trường hợp sau:

- 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 trả tiền hàng năm cho chu kỳ ổn định đầu tiên đối với trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản; tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê 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;

- Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật Đất đai;

- Người mua tài sản gắn liền với đất trong trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án;

- Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

b) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định tiếp theo đối với thửa đất hoặc khu đất được Nhà nước cho thuê sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên.

c) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (không bao gồm trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản).

d) Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

đ) Các trường hợp xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao.

2. Hệ số điều chỉnh giá đất phải được xác định theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế xã hội tại địa phương.

II. Nội dung

1. Khảo sát, thu thập thông tin:

a) 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 02 năm tính đến thời điểm định giá tại từng vị trí đất (theo bảng giá đất) thuộc khu vực định giá đất.

Khi khảo sát, thu thập thông tin về giá đất ưu tiên lựa chọn các thông tin về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai, các thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm định giá đất và tại khu vực định giá đất. Trường hợp tại khu vực định giá không đủ thông tin về giá đất thì thu thập thông tin tại khu vực lân cận có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực có thửa đất cần định giá.

Trong quá trình khảo sát, thu thập thông tin, không điều tra đối với thửa đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thửa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Đối với trường hợp thửa đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất thì thu thập thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất của tối thiểu 03 thửa đất để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập tại từng vị trí đất (theo bảng giá đất) thuộc khu vực định giá đất.

c) Thu thập thông tin về điều kiện kinh tế - xã hội tại địa phương.

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 Mục II Kế hoạch này.

b) Việc xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất thực hiện theo quy định sau:

Giá đất phổ biến trên thị trường là mức giá xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất xác định từ chi phí, thu nhập của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định.

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 tại địa phương và giá đất trong bảng giá đất.

$$\text{Hệ số điều chỉnh giá đất} = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong Bảng giá đất}}$$

III. Tổ chức thực hiện

1. Nhiệm vụ cụ thể

a) Sở Tài chính (*cơ quan Thường trực Ban chỉ đạo*):

- Theo dõi tiến độ thực hiện công tác xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.
- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tổ chức triển khai và kiểm tra thực hiện kế hoạch xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024.
- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan kiểm tra, rà soát, tổng hợp kết quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất của các huyện, thị xã, thành phố; dự thảo Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024; gửi các sở, ngành có liên quan và UBND các huyện, thị xã, thành phố góp ý; lấy ý kiến của đối tượng chịu tác động trực tiếp đến dự thảo Quyết định; tổng hợp ý kiến góp ý, hoàn thiện dự thảo báo cáo Ban chỉ đạo tỉnh để nghiệm thu kết quả; trên cơ sở kết quả nghiệm thu của Ban chỉ đạo tỉnh tham mưu UBND tỉnh quyết định ban hành theo đúng quy định.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và PTNT, Cục Thuế, Ban Quản lý khu kinh tế:

Phối hợp với Sở Tài chính trong việc: Giám sát quá trình triển khai thực hiện kế hoạch xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024; kiểm tra, rà soát kết quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024; kiểm tra bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành giai đoạn 2020 - 2024 so với giá đất phổ biến trên thị trường tại bảng tổng hợp hệ số điều chỉnh giá đất kèm theo báo cáo về việc khảo sát và xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất của các huyện, thị xã, thành phố.

c) Sở Tư pháp:

Thẩm định hồ sơ dự thảo Quyết định về việc ban hành quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh năm 2024.

d) UBND các huyện, thị xã, thành phố:

- Thành lập Ban chỉ đạo và Tổ giúp việc cho UBND huyện, thị xã, thành phố trong việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn huyện, thị xã, thành phố (trên cơ sở đề nghị của Phòng Tài chính - Kế hoạch). Ban chỉ đạo cấp huyện được thành lập với nhiệm vụ triển khai thực hiện và nghiệm thu kết quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn huyện, thị xã, thành phố với thành phần gồm: Lãnh đạo UBND huyện, thị xã, thành phố; lãnh đạo các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Nông nghiệp; lãnh đạo Chi cục Thuế; lãnh đạo UBND các xã, phường, thị trấn.

- Tổ chức điều tra khảo sát, thu thập thông tin về giá thị trường, xác định giá phổ biến trên thị trường, xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn huyện, thị xã, thành phố.

- Tổng hợp gửi báo cáo kết quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 về Sở Tài chính. Trong báo cáo tổng hợp phải kèm theo đánh giá thực trạng đăng ký, chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất trong thời gian qua.

- Phê duyệt dự toán kinh phí xác định hệ số điều chỉnh giá đất trên cơ sở đề nghị của Phòng Tài chính - Kế hoạch.

- UBND các huyện, thị xã, thành phố chịu trách nhiệm về kết quả điều tra, khảo sát giá phổ biến trên thị trường, hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn huyện, thị xã, thành phố.

Ghi chú:

- Phiếu khảo sát, thu thập thông tin: Theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Bảng tổng hợp hệ số điều chỉnh giá đất kèm theo báo cáo về việc khảo sát và xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất của các huyện, thị xã, thành phố.

2. Thời gian thực hiện

- Từ ngày **02/10/2023** đến ngày **19/10/2023**, UBND các huyện, thị xã, thành phố thực hiện xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất (*thành lập Ban chỉ đạo, xây dựng kế hoạch; khảo sát thu thập thông tin xác định giá đất phổ biến trên thị trường, xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất*); Ban chỉ đạo xây dựng hệ số điều chỉnh tỉnh đi trực tiếp tới các huyện, thị xã, thành phố kiểm tra, giám sát việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

- Ngày **20/10/2023**, UBND các huyện, thị xã, thành phố tổng hợp gửi báo cáo kết quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 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 **20/10/2023 đến ngày 27/10/2023**, Sở Tài chính phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và Cục Thuế làm việc với các huyện, thị xã, thành phố trên cơ sở hệ số điều chỉnh giá đất đã được UBND các huyện, thị xã, thành phố xây dựng.

- Từ ngày **27/10/2023 đến ngày 24/11/2023**, Sở Tài chính tổng hợp kết quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024; dự thảo Quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 gửi các sở, ngành có liên quan và UBND các huyện, thị xã, thành phố góp ý; lấy ý kiến của đối tượng chịu tác động trực tiếp đến dự thảo Quyết định.

- Từ ngày **24/11/2023 đến ngày 08/12/2023** tổng hợp ý kiến góp ý, hoàn thiện dự thảo, báo cáo Ban chỉ đạo tỉnh để nghiệm thu kết quả; trên cơ sở kết quả nghiệm thu của Ban chỉ đạo tỉnh, Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh xin ý kiến Thường trực HĐND tỉnh (nếu có); hoàn thiện dự thảo gửi Sở Tư pháp thẩm định.

- Sau khi có ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Tài chính hoàn chỉnh hồ sơ, tham mưu, trình UBND tỉnh ban hành, đảm bảo thời gian có hiệu lực của quyết định **kể từ ngày 01/01/2024** theo đúng quy định.

IV. Kinh phí thực hiện

Kinh phí thực hiện theo phân cấp, kinh phí cấp tỉnh được cấp về Ban chỉ đạo xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh (Sở Tài chính là cơ quan thường trực Ban chỉ đạo).

Kinh phí hoạt động của Ban chỉ đạo tỉnh được bố trí từ nguồn kinh phí ngân sách nhà nước, cấp theo dự toán được cấp có thẩm quyền phê duyệt và được cấp qua Sở Tài chính.

Trong quá trình triển khai thực hiện, các huyện, thị xã, thành phố nếu có vướng mắc liên hệ với Tổ giúp việc Ban chỉ đạo xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất tỉnh theo số điện thoại: 02713.879.974 để được hướng dẫn thực hiện.

Chủ tịch UBND tỉnh yêu cầu các sở, ban, ngành có liên quan và UBND các huyện, thị xã, thành phố nghiêm túc thực hiện./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Ban Chỉ đạo tỉnh;
- Các sở, ngành: TC, TN&MT, TP, NN&PTNT, BQL KKT, Cục Thuế;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- LĐVP, Phòng TH;
- Lưu: VT. (Thg-26/9)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**