

Số: **3425** /TNMT-KTĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **27** tháng **5** năm 2015

Hướng dẫn tạm thời một số nội dung về hệ số điều chỉnh giá đất trong các dự án bồi thường khi thực hiện Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân 24 quận – huyện.

Để hỗ trợ Ủy ban nhân dân quận – huyện có cơ sở lập phương án xác định hệ số điều chỉnh giá đất phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư trên địa bàn Thành phố đồng thời đảm bảo tính thống nhất giữa Ủy ban nhân dân quận – huyện với các sở - ngành có liên quan và Hội đồng Thẩm định giá đất Thành phố trong việc lập, trình và thẩm định phương án hệ số điều chỉnh giá đất. Căn cứ Điểm d Khoản 4 Điều 114 của Luật Đất đai năm 2013, Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Quyết định 51/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận – huyện một số nội dung như sau:

I. Thực hiện nghiệp vụ tại Ủy ban nhân dân quận – huyện.

Bước 1: Chuẩn bị định giá cụ thể (Điều 29 Thông tư 36/2014/TT-BTNMT).

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

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

a) Xác định vị trí, diện tích, loại đất theo bản đồ khu vực dự án:

- Tổng diện tích, diện tích từng loại đất.

- Khoanh ranh trên bản đồ theo từng “đơn vị đất”, tạm xác định số đơn vị đất cần thực hiện của dự án.

(Đơn vị đất: Tại Điểm b, Khoản 2 tại Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15 tháng 5 năm 2014 có nêu “đối với dự án có các thửa đất liền kề, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau”).

b) Xác định vị trí cho các “đơn vị đất” trong các dự án bồi thường tại thành phố:

b.1/ Đối với đất ở, đất nông nghiệp cùng thửa với đất ở nhưng không được công nhận là đất ở:

“Đơn vị đất” được khoanh theo các tuyến đường, đoạn đường có trong Quyết định số 51/QĐ-UBND ngày 31 tháng 2 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố: Theo các vị trí 1, 2, 3, 4 của từng tuyến đường, đoạn đường.

b.2/ Đối với đất nông nghiệp còn lại:

- Đất nông nghiệp xen cài trong khu dân cư: “Đơn vị đất” được khoanh theo mặt tiền và không mặt tiền.
- Đất nông nghiệp ngoài khu dân cư: “Đơn vị đất” được khoanh theo mặt tiền và không mặt tiền.

b.3/ Khi giá thị trường các thửa trong cùng “đơn vị đất” có chênh lệch cao, có thể chia nhỏ các đơn vị đất theo hướng kết hợp là: giá thị trường có sự chênh lệch cao, hạ tầng, địa hình...

b.4/ Thực hiện đánh số thứ tự các “ đơn vị đất” theo số La Mã: I, II, III,X....

c) Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch về 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, khu đất cần định giá.

3. 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 thông tin thị trường về thửa đất, giá thị trường (Khoản 1 Điều 33 và Điều 7 của Thông tư 36/2014/TT-BTNMT).

1. Thực hiện theo mẫu biểu từ mẫu số 1 đến mẫu số 5 của phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư 36/2014/TT-BTNMT).

1.1/ Mỗi “ đơn vị đất ” (sau khi khoanh ranh trên bản đồ tại bước 1) phải có tối thiểu 03 biểu mẫu điều tra.

1.2/ Mẫu biểu điều tra, phỏng vấn:

a) Trường hợp qua điều tra, phỏng vấn trực tiếp, người được điều tra, phỏng vấn ký tên vào mẫu biểu.

b) Trường hợp qua điều tra, phỏng vấn trực tiếp, người được điều tra, phỏng vấn không ký tên vào mẫu biểu, thì thực hiện theo hướng dẫn điều chỉnh về biểu mẫu của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

c) Trường hợp qua điều tra, phỏng vấn tại khu vực dự án, không có hoặc không đủ số lượng biểu mẫu đảm bảo yêu cầu, theo đó tiếp tục điều tra, phỏng vấn tại các tuyến đường, đoạn đường lân cận dự án, thu thập thông tin dữ liệu các dự án tại khu vực lân cận (dự án) theo thứ tự ưu tiên về thời gian, khoảng cách với dự án đang cần xác định giá (dự án có điều kiện tương đồng 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 cần định giá); các tài liệu này là cơ sở ban đầu để xác định giá, khi đề xuất cần phải tính toán phù hợp với thời điểm định giá.

d) Trường hợp qua điều tra, phỏng vấn tại khu vực dự án, khu vực lân cận dự án nhưng không đủ số lượng điều tra theo yêu cầu, có thể xin trích lục phiếu điều tra tại địa phương đang lưu trữ (đã điều tra qua các năm để xây dựng bảng giá đất hàng năm), tuy nhiên các phiếu này trước khi trích lục phải được cán bộ kiểm tra lại số liệu có phù hợp với thời điểm điều tra trước (trong thời gian hai năm trở lại, có sự giao dịch thành), khi

sử dụng tài liệu này phải đảm bảo điều chỉnh về giá cho phù hợp với thời điểm định giá để so sánh.

2. Thu thập thông tin về điều kiện kinh tế - xã hội tại địa phương (ảnh hưởng đến việc xác định giá bồi thường) cần nêu:

- Hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đang được đầu tư tại dự án.
- Tình hình đầu tư các dự án Bất động sản trong khu vực.
- Tình hình thị trường Bất động sản trong khu vực.
- Thống kê giá các loại đất đã và đang bồi thường các dự án lân cận.

3. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (Căn cứ các thông tin đã thu thập được).

3.1/ Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất.

a) Thống kê giá đất thị trường theo từng “đơn vị đất” đối với các thông tin đã được thu thập được qua điều tra, thực hiện phân tích, xử lý thông tin giá thị trường (lựa chọn thông tin đáng tin cậy).

b) Việc xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng “đơn vị đất” được thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất. Đối với trường hợp giá đất trên thị trường tập trung vào một khoảng giá (xuất hiện nhiều và giá trị không chênh dưới 20%) thì giá đất phổ biến trên thị trường của từng “đơn vị đất” được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất đó.

3.2/ 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.

- Từ mục 3.1.b, xác định tạm thời hệ số điều chỉnh giá đất (giá đất của từng “đơn vị đất” chia cho giá các loại đất tương ứng trong bảng giá đất = K^0).

- Ủy ban nhân dân quận – huyện nhận định tình hình kinh tế - xã hội cụ thể tại địa phương để điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất (K^0 thành K).

3.3/ Xác định giá đất của thửa đất cần định giá.

Giá trị của thửa đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá x Hệ số điều chỉnh giá đất

Bước 3: Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất kèm báo cáo thuyết minh bao gồm các nội dung:

1. Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất với các nội dung chủ yếu sau:

a) Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất cần định giá: Mục đích định giá là để xác định đơn giá quyền sử dụng đất làm cơ sở xác định đơn giá bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất; các thông tin về thửa đất cần định giá là theo số liệu đo đạc và hồ sơ pháp lý liên quan đến thửa đất do người bị thu hồi cung cấp....

b) Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường; điều kiện kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến giá đất ở địa phương:

- Nêu cụ thể tình hình khảo sát điều tra, tình hình phỏng vấn lập biểu mẫu.
- Những khó khăn trong việc điều tra, đánh giá kết quả tổng hợp thông tin.
- Đánh giá điều kiện kinh tế - xã hội tác động đến giá đất.

c) Việc áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất;

d) Kết quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất và đề xuất các phương án hệ số điều chỉnh giá đất.

- Liệt kê kết quả và đề xuất các phương án hệ số điều chỉnh giá đất.

đ) Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của các phương án hệ số điều chỉnh giá đất.

2. Báo cáo thuyết minh với các nội dung sau:

- Khái quát tình hình nêu phần trên, tập trung phần thuyết minh (kết quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá).

- Phân tích, trình bày rõ các lý do về cách thức thu thập thông tin, số lượng thông tin, chất lượng mẫu thông tin thu thập được, phân tích việc lựa chọn mẫu cũng như việc tính toán hệ số K hoặc các yếu tố về kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến điều chỉnh hệ số K.

Bước 4: Tài liệu Ủy ban nhân dân quận – huyện giao nộp gồm:

- Bản đồ và file dữ liệu bản đồ của dự án bồi thường.
- Các mẫu biểu điều tra.
- Phương án hệ số điều chỉnh giá đất kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.
- Trường hợp thuê đơn vị tư vấn, cần bổ sung: Chứng thư thẩm định giá kèm theo báo cáo thuyết minh.

II. Thực hiện nghiệp vụ tại Sở Tài nguyên và Môi trường (theo Khoản 4 Điều 29, Điều 30, Điều 33 và Khoản 1 Điều 31 của Thông tư 36/2014/TT-BTNMT)

Sau khi tiếp nhận hồ sơ từ Ủy ban nhân dân quận - huyện gửi về, Sở Tài nguyên và môi trường kiểm tra tính đầy đủ, tính khách quan, trung thực của hồ sơ, tài liệu nếu chưa đảm bảo thì Ủy ban nhân dân quận – huyện bổ sung.

Bước 1: Kiểm tra, đánh giá kết quả việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất và phương án hệ số điều chỉnh giá đất.

Bước 2: Xây dựng Tờ trình về việc quyết định hệ số điều chỉnh giá đất.

Bước 3: Trình Hội đồng thẩm định giá đất hồ sơ phương án giá đất.

Trên cơ sở báo cáo của quận, huyện và của đơn vị tư vấn, Tổ chuyên viên làm việc với quận, huyện, đơn vị tư vấn có lập biên bản và chuẩn bị các thành phần hồ sơ để Ban

Giám đốc Sở thông qua, để trình sang Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố với các nội dung:

- a) Tờ trình về việc quyết định giá đất;
- b) Dự thảo phương án giá đất;
- c) Dự thảo báo cáo thuyết minh phương án giá đất.

Chú ý: Trong tờ trình, nội dung phải đáp ứng, giải đáp được các vấn đề theo chức năng của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố.

Đề nghị trong quá trình thực hiện các bước trên, Ủy ban nhân dân quận - huyện nơi có đất và tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất phải phối hợp chặt chẽ. Các phòng, ban có liên quan của Ủy ban nhân dân quận - huyện, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận - huyện có trách nhiệm cung cấp khẩn trương, đầy đủ các thông tin, tài liệu phục vụ cho công tác này.

Lưu ý: Về nguyên tắc Ủy ban nhân dân quận - huyện và đơn vị tư vấn phải thực hiện theo Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, nội dung trên mang tính hệ thống và hướng dẫn một số nội dung của Thông tư. Trong quá trình thực hiện nếu có vấn đề mâu thuẫn, khó khăn vướng mắc thì Ủy ban nhân dân quận - huyện cần báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để được xử lý theo thẩm quyền.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP “để báo cáo”;
- HĐTĐGD TP;
- HĐTĐBT TP;
- Trung tâm khai thác Quỹ đất;
- GD; PGĐ Thạch;
- Website Sở TN&MT;
- Lưu: VT. PKTĐ (ĐT: Cường)

KT. GIÁM ĐỐC *Qu*
PHÓ GIÁM ĐỐC
SỞ
TÀI NGUYÊN
VÀ MÔI TRƯỜNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Nguyễn Văn Hồng
Nguyễn Văn Hồng