

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ YÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 44/2016/QĐ-UBND

Tuy Hòa, ngày 29 tháng 8 năm 2016

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc Quy định chi tiết trình tự, thủ tục thực hiện**  
**định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, quy định về tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014, 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; số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015, quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường (tại Tờ trình số 601/TTr-STNMT ngày 23/8/2016).

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết trình tự, thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày .../ /2016. Bãi bỏ Điều 4; khoản 2, khoản 3 Điều 28 của Quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh Phú Yên.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Hoàng Văn Trà**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ YÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

## **QUY ĐỊNH**

### **Chi tiết trình tự, thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND  
ngày 29/8/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

## **Chương I**

### **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định chi tiết trình tự, thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013 (sau đây gọi là Luật Đất đai), Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất (sau đây gọi là Nghị định số 44/2014/NĐ-CP), Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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 (sau đây gọi là Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT), Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ trừ các trường hợp quy định tại Điều a, khoản 2, Điều 18 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

#### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện); các cơ quan Nhà nước có chức năng liên quan đến định giá đất, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa.

2. Các cơ quan, đơn vị nhà nước có thẩm quyền được giao nhiệm vụ chủ trì đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất (sau đây gọi là tổ chức tư vấn xác định giá đất).

4. Người sử dụng đất quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai.

#### **Điều 3. Các trường hợp định giá đất cụ thể**

1. Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

3. Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê.

4. Các trường hợp giá trị của thửa đất hoặc khu đất (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên:

a) 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;

b) Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

c) 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;

d) Người mua tài sản 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;

đ) 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;

e) 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;

g) 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;

h) 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;

i) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước 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;

k) 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.

#### **Điều 4. Trình tự lập kế hoạch định giá đất cụ thể**

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ dự thảo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa căn cứ kế hoạch cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước lập kế hoạch định giá đất cụ thể của năm tiếp theo gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 11 hàng năm theo Mẫu số 01 kèm theo Quy định này.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, lập kế hoạch định giá đất cụ thể của năm tiếp theo cho các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này và các trường hợp khác (trong đó, nêu rõ các trường hợp giao cơ quan nhà nước thực hiện (không thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất) và các trường hợp thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất thực hiện) trình Ủy ban nhân dân tỉnh trước ngày 15 tháng 12 hàng năm.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phê duyệt kế hoạch định giá đất cụ thể trước ngày 31 tháng 12 hàng năm.

4. Trường hợp phát sinh các công trình, dự án cần định giá đất cụ thể mà chưa

được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kế hoạch định giá đất cụ thể thì phải lập kế hoạch định giá đất cụ thể bổ sung theo quy định sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện, doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa lập kế hoạch định giá đất cụ thể bổ sung gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản quy định tại Điểm a Khoản này, Sở Tài nguyên và Môi trường lập kế hoạch định giá đất cụ thể bổ sung cho các trường hợp quy định tại điểm a Khoản này và các trường hợp khác (trong đó, nêu rõ các trường hợp giao cơ quan nhà nước thực hiện (không thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất) trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

c) Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản quy định tại Điểm b Khoản này, Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phê duyệt kế hoạch định giá đất cụ thể bổ sung.

## **Chương II**

### **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỰC HIỆN ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ**

#### **Mục 1**

#### **TRƯỜNG HỢP GIAO CÁC CƠ QUAN NHÀ NƯỚC THỰC HIỆN ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ**

##### **Điều 5. Trình tự, thủ tục lập hồ sơ định giá đất cụ thể**

Căn cứ kế hoạch định giá đất cụ thể đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp huyện lập hồ sơ định giá đất cụ thể theo quy định sau:

1. Điều tra, tổng hợp thông tin về thửa đất, giá đất thị trường thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 01 đến Mẫu số 05 của Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, trong đó đối với mỗi loại đất cần định giá phải thu thập ít nhất 03 thửa đất (mỗi thửa 01 phiếu thu thập thông tin về thửa đất); trường hợp xác định giá đất trồng cây hàng năm bằng phương pháp thu nhập thì phải thu thập thông tin ít nhất 03 thửa đất, mỗi thửa đất thu thập thông tin trong 03 năm liên kế tính đến thời điểm định giá (mỗi thửa 03 phiếu thu thập thông tin về thửa đất); trường hợp xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp thu nhập cho loại đất chỉ có 01 thửa đất mà xác định được thu nhập của thửa đất đó thì chỉ cần thu thập thông tin thu nhập chính thửa đất đó (03 phiếu thu thập thông tin về thửa đất đối với đất trồng cây hàng năm, 01 phiếu thu thập thông tin về thửa đất đối với các loại đất còn lại).

2. Từ các thông tin thu thập được, căn cứ quy định tại Điều 8 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT về lựa chọn phương pháp định giá đất để lựa chọn phương pháp định giá đất phù hợp. Việc xác định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp lựa chọn phương pháp so sánh trực tiếp thì thực hiện theo quy định tại Điều 3 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT;

b) Trường hợp lựa chọn phương pháp chiết trừ thì thực hiện theo quy định tại Điều 4 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT;

c) Trường hợp lựa chọn phương pháp thu nhập thì thực hiện theo quy định tại Điều 5 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT;

d) Trường hợp lựa chọn phương pháp thặng dư thì thực hiện theo quy định tại

Điều 6 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT;

đ) Trường hợp lựa chọn phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì thực hiện theo quy định tại Điều 7 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT;

e) Xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp được tất cả các đối tượng được bồi thường về đất thống nhất giá đất bồi thường (trừ trường hợp thu hồi đất nông nghiệp bao gồm cả đất vườn ao, đất nông nghiệp trong khu dân cư tại xã đồng bằng mà khu vực thu hồi đất tiếp giáp với xã miền núi; được quy định như sau:

Trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường mà tất cả các đối tượng được bồi thường về đất thống nhất giá đất bồi thường bằng giá đất trong Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hiện hành (có văn bản thống nhất giá đất bồi thường và cam kết không khiếu nại) thì Ủy ban nhân dân cấp huyện áp dụng giá đất đó để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà không phải thực hiện trình tự, thủ tục định giá đất cụ thể;

Trường hợp khu vực thu hồi có nhiều loại đất mà chỉ có một hoặc một số loại đất được tất cả các đối tượng được bồi thường về đất thống nhất giá đất bồi thường bằng giá đất trong Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hiện hành (có văn bản thống nhất giá đất bồi thường và cam kết không khiếu nại) thì Ủy ban nhân dân cấp huyện sử dụng giá đất của loại đất đã được tất cả các đối tượng thống nhất đưa vào hồ sơ định giá đất cụ thể mà không phải điều tra, thu thập, tổng hợp thông tin, không phải áp dụng các phương pháp định giá đất; các loại đất còn lại không được tất cả các hộ dân thống nhất giá đất bồi thường thì phải thực hiện định giá đất cụ thể theo quy định.

**3.** Lập báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất hoặc báo cáo thuyết minh xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất theo Mẫu số 02 hoặc Mẫu số 03 kèm theo Quy định này.

**4.** Lập Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể theo Mẫu số 04 hoặc Mẫu số 05 kèm theo Quy định này.

**5.** Cơ quan được giao nhiệm vụ tham mưu lập hồ sơ định giá đất cụ thể hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện chủ trì tổ chức họp đánh giá hồ sơ định giá đất cụ thể có sự tham gia của các cơ quan trực thuộc cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã có liên quan.

**6.** Ủy ban nhân dân cấp huyện lập thành 08 bộ hồ sơ định giá đất cụ thể (đóng thành từng bộ) gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định sau:

a) Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất, mỗi bộ hồ sơ gồm:

- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể;
- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất hoặc báo cáo thuyết minh xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất;
- Biên bản họp đánh giá hồ sơ định giá đất cụ thể (bản photo);
- Các phiếu thu thập thông tin về thửa đất (bản photo);

- Thông tin lãi suất ngân hàng (đối với trường hợp áp dụng phương pháp thu nhập);
- Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm của cơ quan có thẩm quyền (bản photo);
- Trích lục bản đồ địa chính (đối với nơi có bản đồ địa chính) hoặc bản đồ đo chính lý bản đồ địa chính (đối với nơi có bản đồ địa chính nhưng có biến động) hoặc bản đồ trích đo địa chính (đối với nơi chưa có bản đồ địa chính) khu đất thu hồi (trong 08 bản có 01 bản chính, 07 bản photo-yêu cầu đọc được các thông tin từng thửa đất) kèm theo Bảng thống kê các thửa đất thu hồi (trong đó nêu rõ số thửa; diện tích, loại đất theo hiện trạng; diện tích, loại đất theo giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất).

b) Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể không thuộc trường hợp để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, mỗi bộ hồ sơ gồm:

- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể;
- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;
- Biên bản họp đánh giá hồ sơ định giá đất cụ thể (bản photo);
- Các phiếu thu thập thông tin về thửa đất (bản photo);
- Bản đồ địa chính hoặc Bản đồ quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt của thửa đất hoặc khu đất cần định giá theo quy định (trong 08 bản có 01 bản chính, 07 bản photo-yêu cầu đọc được các thông tin từng thửa đất);
- Các văn bản khác:
  - + Quyết định thu hồi đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất hoặc quyết định gia hạn sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất cần định giá;
  - + Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết thửa đất hoặc khu đất cần định giá;
  - + Bảng thống kê các lô đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến ngày đề nghị xác định lại giá đất đối với trường hợp xác định lại giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

## **Điều 6. Trình tự thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể**

**1.** Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ quy định tại Khoản 6 Điều 5 của Quy định này, Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, đánh giá hồ sơ:

Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa đúng quy định thì làm văn bản đề nghị chỉnh sửa, bổ sung, hoàn thiện hồ sơ (nội dung văn bản nêu rõ các nội dung cần chỉnh sửa, bổ sung) hoặc làm việc trực tiếp với cơ quan nộp hồ sơ để góp ý, hoàn thiện hồ sơ; trường hợp xét thấy cần thiết thì mời hoặc đề nghị Sở Tài chính mời Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể kiểm tra thực địa, góp ý hoàn thiện hồ sơ;

Trường hợp hồ sơ đầy đủ, đúng quy định thì lập hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, hồ sơ gồm có:

- a) Tờ trình đề nghị thẩm định giá đất cụ thể của Sở Tài nguyên và Môi trường;
- b) Hồ sơ định giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp huyện lập quy định tại Khoản 6 Điều 5 của Quy định này.

**2.** Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ quy định tại

Khoản 1 Điều này, Sở Tài Chính (cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh) tổ chức họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể; trong thời hạn không quá 01 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức họp Hội đồng thẩm định, Sở Tài chính gửi văn bản thẩm định giá đất cụ thể đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

3. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ kết luận tại văn bản thẩm định để hoàn thiện hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định; trường hợp Hội đồng yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp huyện bổ sung, hoàn thiện hồ sơ thì thời hạn giải quyết tính từ ngày nhận hồ sơ bổ sung của Ủy ban nhân dân cấp huyện. Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân tỉnh gồm có:

- a) Tờ trình đề nghị phê duyệt giá đất cụ thể của Sở Tài nguyên và Môi trường;
- b) Kết quả thẩm định giá đất cụ thể của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;
- c) Hồ sơ định giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp huyện lập quy định tại Khoản 6 Điều 5 của Quy định này.

4. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ quy định tại Khoản 3 Điều này, Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định giá đất cụ thể.

## Mục 2

### TRƯỜNG HỢP THUÊ TỔ CHỨC TƯ VẤN THỰC HIỆN ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

#### Điều 7. Hồ sơ đề nghị xác định giá đất cụ thể

Căn cứ kế hoạch định giá đất cụ thể đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt; Ủy ban nhân dân cấp huyện, doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa lập 02 bộ hồ sơ đề nghị xác định giá đất cụ thể gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định sau:

1. Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất, mỗi bộ hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình đề nghị xác định giá đất cụ thể theo Mẫu số 06 kèm theo Quy định này;

b) Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm của cơ quan có thẩm quyền (bản photo);

c) Trích lục bản đồ địa chính (đối với nơi có bản đồ địa chính) hoặc bản đồ đo chỉnh lý bản đồ địa chính (đối với nơi có bản đồ địa chính nhưng có biến động) hoặc bản đồ trích đo địa chính (đối với nơi chưa có bản đồ địa chính) khu đất thu hồi (trong 02 bản có 01 bản chính, 01 bản photo-yêu cầu đọc được các thông tin từng thửa đất) kèm theo Bảng thống kê các thửa đất thu hồi (trong đó nêu rõ số thửa; diện tích, loại đất theo hiện trạng; diện tích, loại đất theo giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất).

2. Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể không thuộc trường hợp để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, mỗi bộ hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình đề nghị xác định giá đất cụ thể theo Mẫu số 07 kèm theo Quy định này;

b) Bản đồ địa chính hoặc Bản đồ quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm

quyền phê duyệt của thửa đất hoặc khu đất cần định giá theo quy định (trong 02 bản có 01 bản chính, 01 bản photo-yêu cầu đọc được các thông tin từng thửa đất);

c) Các văn bản khác:

- Quyết định thu hồi đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất hoặc quyết định gia hạn sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất cần định giá;

- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết thửa đất hoặc khu đất cần định giá;

- Bảng thống kê các lô đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến ngày đề nghị xác định lại giá đất đối với trường hợp xác định lại giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

### **Điều 8. Thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất**

1. Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ quy định tại Điều 7 của Quy định này, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất thực hiện định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng, Sở Tài nguyên và Môi trường mời địa phương; người sử dụng đất hoặc chủ đầu tư dự án; đơn vị tư vấn đo đạc đối với trường hợp xác định giá đất để tính tiền bồi thường bàn giao đất thực địa cho tổ chức tư vấn để xác định giá đất cụ thể.

3. Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng đối với khu đất cần định giá chỉ có 01 loại đất, không quá 20 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng đối với khu đất cần định giá có nhiều loại đất (không tính thời gian chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ theo góp ý của Sở Tài nguyên và Môi trường, thông qua Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh và phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh); tổ chức tư vấn xác định giá đất thực hiện xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, Luật giá số 11/2012/QH13 ngày 20/06/2012, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, Thông tư 36/2014/TT-BTNMT và quy định pháp luật khác có liên quan, gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ gồm:

a) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất hoặc báo cáo thuyết minh xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất;

b) Chứng thư định giá đất theo Mẫu số 21 của Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư 36/2014/TT-BTNMT;

c) Các phiếu thu thập thông tin về thửa đất;

d) Bản đồ khu đất cần định giá.

### **Điều 9. Trình tự thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể**

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ quy định tại Khoản 2 Điều 8 của Quy định này, Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, đánh giá hồ sơ:

Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa đúng quy định thì làm văn bản đề nghị chỉnh

sửa, bổ sung, hoàn thiện hồ sơ (nội dung văn bản nêu rõ các nội dung cần chỉnh sửa, bổ sung) hoặc mời tổ chức tư vấn xác định giá đất làm việc trực tiếp để góp ý, hoàn thiện hồ sơ; trường hợp xét thấy cần thiết thì mời hoặc đề nghị Sở Tài chính mời Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể kiểm tra thực địa, góp ý hoàn thiện hồ sơ;

Trường hợp hồ sơ đầy đủ, đúng quy định thì lập hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, hồ sơ gồm có:

- a) Tờ trình đề nghị thẩm định giá đất cụ thể của Sở Tài nguyên và Môi trường;
- b) Hồ sơ định giá đất do tổ chức tư vấn xác định giá đất lập quy định tại Khoản 3 Điều 8 của Quy định này.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ quy định tại Khoản 1 Điều này, Sở Tài Chính (cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh) tổ chức họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể; trong thời hạn không quá 01 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức họp Hội đồng thẩm định, Sở Tài chính gửi văn bản thẩm định giá đất cụ thể đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

3. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ kết luận tại văn bản thẩm định để hoàn thiện hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định; trường hợp Hội đồng yêu cầu tổ chức tư vấn xác định giá đất bổ sung, hoàn thiện hồ sơ thì thời hạn giải quyết tính từ ngày nhận hồ sơ bổ sung của tổ chức tư vấn xác định giá đất. Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân tỉnh gồm có:

- a) Tờ trình đề nghị phê duyệt giá đất cụ thể của Sở Tài nguyên và Môi trường;
- b) Kết quả thẩm định giá đất cụ thể của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;
- c) Hồ sơ định giá đất do tổ chức tư vấn xác định giá đất lập quy định tại Khoản 3 Điều 8 của Quy định này.

4. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ quy định tại Khoản 3 Điều này, Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định giá đất cụ thể.

### **Chương III**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 10. Trách nhiệm thực hiện của các cấp, ngành, cơ quan**

##### **1. Ủy ban nhân dân cấp huyện:**

a) Thực hiện quy định tại Khoản 1, Điểm a Khoản 4 Điều 4; Điều 5 và Điều 7 của Quy định này.

b) Bố trí kinh phí cho các cơ quan chuyên môn trực thuộc để thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể trên địa bàn đối với các trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh giao các cơ quan nhà nước thực hiện.

2. Doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa: Thực hiện quy định tại Khoản 1, Điểm a Khoản 4 Điều 4 và Điều 7 của Quy định này.

##### **3. Sở Tài nguyên và Môi trường:**

a) Thực hiện quy định tại Khoản 2, Điểm b Khoản 4 Điều 4; Khoản 1, Khoản 3 Điều

6; Khoản 1, Khoản 2 Điều 8; Khoản 1, Khoản 3 Điều 9 của Quy định này;

b) Tổng hợp, nghiên cứu đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết các vướng mắc trong việc xác định giá đất cụ thể.

4. Sở Tài chính (cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể): Thực hiện quy định tại Khoản 2 Điều 6 và Khoản 2 Điều 9 của Quy định này.

5. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và người sử dụng đất: Phối hợp, tạo điều kiện thuận lợi cho các cơ quan, tổ chức trong việc khảo sát, thu thập thông tin theo Mẫu số 01 đến Mẫu số 05 của Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT.

6. Tổ chức tư vấn xác định giá đất: Thực hiện quy định tại Khoản 3 Điều 8 của Quy định này.

7. Chủ đầu tư Dự án:

a) Cung cấp đầy đủ, kịp thời hồ sơ liên quan đến khu đất cần định giá cho các cơ quan, tổ chức có chức năng liên quan đến định giá đất;

b) Phối hợp với các cơ quan, tổ chức có chức năng liên quan đến định giá đất trong quá trình xác định giá đất cụ thể.

### **Điều 11. Giải quyết một số vấn đề phát sinh**

1. Đối với trường hợp xác định giá cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phê duyệt giá đất cụ thể; nếu phát sinh trường hợp phải điều chỉnh loại đất, vị trí đất hoặc thu hồi đất bổ sung để thực hiện công trình, dự án thì giải quyết như sau:

a) Trường hợp loại đất, vị trí đất sau khi điều chỉnh có trong quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh thì được áp dụng giá đất trong quyết định để tính tiền bồi thường; trường hợp loại đất, vị trí đất sau khi điều chỉnh không có trong quyết định thì phải xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường theo Quy định này.

b) Trường hợp thu hồi đất bổ sung để thực hiện công trình, dự án mà tại thời điểm thu hồi đất bổ sung không quá 02 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, nếu loại đất, vị trí đất thu hồi bổ sung có trong quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh thì được áp dụng giá đất trong quyết định để tính tiền bồi thường, nếu loại đất, vị trí đất thu hồi bổ sung không có trong quyết định thì phải xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường theo Quy định này.

2. Các nội dung liên quan khác không quy định tại văn bản này thì thực hiện theo các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

Trong quá trình thực hiện nếu gặp khó khăn, vướng mắc; các đơn vị, cá nhân phản ánh kịp thời đến Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn hoặc tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**CHỦ TỊCH**  
**Hoàng Văn Trà**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN (TX, TP)....**  
(hoặc tên doanh nghiệp  
nhà nước cổ phần hóa )

**Mẫu số 01**  
**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

....., ngày ... tháng ... năm 20...

Số: .... /....

**TỜ TRÌNH**

**Đề nghị phê duyệt Kế hoạch định giá đất cụ thể .....(ghi thời gian định giá đất)  
trên địa bàn huyện (thị xã, thành phố).....**

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

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

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số ..../QĐ-UBND ngày .../.../... của UBND tỉnh về Ban hành Quy định chi tiết trình tự, thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên;

Căn cứ Dự thảo kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn huyện (thị xã, thành phố)..... năm ... hoặc kế hoạch cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước năm ...;

Căn cứ (căn cứ khác – nếu có).....

UBND huyện (thị xã, thành phố).... (hoặc tên doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa) đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch định giá đất cụ thể .....(ghi thời gian định giá đất) cho ..... công trình/dự án trên địa bàn huyện (thị xã, thành phố)..... (hoặc cho ... Khu đất/ Thửa đất của doanh nghiệp) như sau:

**DANH MỤC CÔNG TRÌNH/DỰ ÁN ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ  
..... (ghi thời gian) TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN (TX, TP).....**

TT	Danh mục dự án/công trình	Dự kiến thông tin về thửa đất cần định giá			Dự kiến thời gian cần thực hiện việc định giá đất (Quý.../...)	Ghi chú
		Địa điểm dự án/ công trình (xã/ phường/ thị trấn)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Thời hạn sử dụng đất (từ tháng ... đến tháng ...)		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)

<b>I</b>	<b>Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất</b>					
	Dự án.....					
<b>1</b>	- Đất ở					
	- Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở					
	- Đất nông nghiệp					
<b>2</b>	.....					
...	.....					
<b>II</b>	<b>Giá khởi điểm để đấu giá QSDĐ khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất</b>					
<b>1</b>	Dự án: ..... - Loại đất .....	....	....	....	....	
<b>2</b>	.....	....	....	....	....	
...	.....	....	....	....	....	
<b>III</b>	<b>Giá khởi điểm để đấu giá QSDĐ khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê</b>					
<b>1</b>	Thửa đất hoặc Khu đất..... - Loại đất .....	...	....	....	....	
<b>2</b>	.....	...	....	....	....	
...	.....	...	....	....	....	
<b>IV</b>	<b>Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá QSDĐ (giá trị của Thửa đất hoặc Khu đất (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên)</b>					
<b>1</b>	Thửa đất hoặc Khu đất..... - Loại đất.....					
<b>2</b>	.....					
...	.....					
<b>V</b>	<b>Tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất (giá trị của Thửa đất hoặc Khu đất (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên)</b>					
<b>1</b>	Thửa đất hoặc Khu đất..... - Loại đất.....					

2	.....					
...	.....					
<b>VI</b>	<b>Chuyển hình thức từ 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 (giá trị của Thửa đất hoặc Khu đất (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên)</b>					
1	Thửa đất hoặc Khu đất..... - Loại đất.....					
2	.....					
...	.....					
<b>VII</b>	<b>Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại (giá trị của Thửa đất hoặc Khu đất (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên)</b>					
1	Thửa đất hoặc Khu đất..... - Loại đất.....					
2	.....					
...	.....					
<b>VII I</b>	<b>Công nhận QSDĐ, cho phép chuyển mục đích SDD đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất (giá trị của Thửa đất hoặc Khu đất (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên)</b>					
1	Thửa đất hoặc Khu đất..... - Loại đất .....					
2	.....					
.....	.....					
<b>IX</b>	<b>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 (giá trị của Thửa đất hoặc Khu đất (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên)</b>					
1	Thửa đất hoặc Khu đất..... - Đất phi nông nghiệp không phải là đất					

	ở					
	- Đất nông nghiệp					
2	.....					
...	.....					
<b>X</b>	<b>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 (giá trị của thửa đất hoặc Khu đất (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên)</b>					
1	Thửa đất hoặc Khu đất..... - Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở - Đất nông nghiệp					
2	.....					
...	.....					
<b>XII</b>	<b>Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước cho phép chuyển mục đích SDD 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 (giá trị của thửa đất hoặc Khu đất (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên)</b>					
1	Thửa đất hoặc Khu đất.....					
2	.....					
...	.....					
<b>XII I</b>	<b>Tính tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền SDD nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân (giá trị của thửa đất hoặc Khu đất (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên)</b>					
1	Thửa đất hoặc Khu đất.....					
2	.....					
...	.....					

**-Nơi nhận:**

-.....

-.....

**TM. UBND HUYỆN/TX/TP**  
**CHỦ TỊCH**  
(hoặc **GIÁM ĐỐC** (đối với doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa))

---

(Ký tên, đóng dấu)

**Lưu ý:**

- UBND cấp huyện rà soát, thống kê các công trình/dự án theo từng nội dung từ Mục I đến Mục XIII trừ Mục IX và Mục X; Chỉ thống kê những công trình, dự án **thực sự** cần định giá đất cụ thể; Trường hợp mục nào không có công trình/dự án thì để trống hoặc bỏ.
- Doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa thống kê các công trình, dự án theo Mục IX và Mục X.

Mẫu số 02

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN (TX, TP)....**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: ... /BC-UBND

....., ngày ... tháng ... năm 20...

**BÁO CÁO**

**Thuyết minh xây dựng Phương án giá đất/ Phương án hệ số điều chỉnh giá đất  
làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án/công  
trình: .....tại .....**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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 Quyết định số 56/2014/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh về Ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên 5 năm (2015-2019); Quyết định số 07/2016/QĐ-UBND ngày 01/4/2016 của UBND tỉnh về Sửa đổi, bổ sung Quyết định số 56/2014/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh về ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh 5 năm (2015-2019);

Căn cứ Quyết định số .../QĐ-UBND ngày .../.../... của UBND tỉnh về Ban hành Bảng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên năm ...;

Căn cứ Quyết định số .../QĐ-UBND ngày .../.../... của UBND tỉnh về Ban hành Quy định Chi tiết trình tự, thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên;

Căn cứ Quyết định số .../QĐ-UBND ngày .../.../... của UBND tỉnh về Phê duyệt kế hoạch định giá đất .....

Căn cứ Kế hoạch số .../KH-UBND ngày.../.../... của UBND ... thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;

Căn cứ Bản đồ của khu đất thu hồi (ghi rõ tên bản đồ, tên cơ quan lập, ngày tháng năm lập, tên cơ quan phê duyệt, ngày tháng năm phê duyệt);

Căn cứ .....

UBND huyện (TX, TP) ... báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất/  
phương án hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu  
hồi đất thực hiện dự án/ công trình: ..... tại ..... như sau:

**I. Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất cần định giá:**

**1. Mục đích định giá đất:** Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án/ Công trình ..... tại .....

**2. Các thông tin về các thửa đất cần định giá:**

a) Các thửa đất cần định giá thuộc thôn (buôn, khu phố) ..., xã (phường, thị trấn) ....., huyện (thị xã, thành phố) ..... Khu vực này cách đường giao thông chính

... (ghi rõ tên đường) khoảng ... m, cách trung tâm xã (phường, thị trấn) ... m, có điều kiện kinh tế xã hội, cơ sở hạ tầng, môi trường .....

b) Tổng diện tích đất thu hồi ... m<sup>2</sup>; trong đó, diện tích đất được bồi thường .... m<sup>2</sup>, gồm ... thửa. Trong đó:

- Đất ở:

+ Có ... thửa thuộc vị trí ... (ghi vị trí, tên đường, đoạn đường, hoặc khu vực) vì .....

+ Có ... thửa thuộc vị trí ... (ghi vị trí, tên đường, đoạn đường, hoặc khu vực) vì .....

- Đất vườn, ao: ... thửa, vì phần diện tích đất nông nghiệp thu hồi nằm trong cùng thửa đất có nhà ở (có giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất) nhưng không được công nhận là đất ở.

- Đất nông nghiệp trong khu dân cư: ... thửa, vì các thửa đất nông nghiệp này (có giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất) nằm trong phạm vi khu dân cư. Phạm vi khu dân cư được xác định theo phạm vi quy hoạch khu dân cư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; nếu không có quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì xác định bằng cách nối ranh giới các thửa đất ở ngoài cùng của khu dân cư với nhau.

- Đất trồng lúa nước 2 vụ:

+ Có ... thửa thuộc vị trí ... xã (phường, thị trấn) ...; vì .....

+ Có ... thửa thuộc vị trí ... xã (phường, thị trấn) ...; vì .....

- Đất trồng cây hàng năm (trừ đất trồng lúa nước 2 vụ):

+ Có ... thửa thuộc vị trí ... xã (phường, thị trấn) ...; vì .....

+ Có ... thửa thuộc vị trí ... xã (phường, thị trấn) ...; vì .....

- Đất .....

## **II. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường:**

### **1. Tình hình và kết quả điều tra:**

- Thời điểm điều tra thu thập thông tin: từ ngày ... đến ngày ...

- Tổng số thửa đất điều tra ... thửa và số phiếu thu thập thông tin về thửa đất: ... phiếu, cụ thể:

+ Đất ở: ... thửa - ... phiếu (Phiếu số ..., Phiếu số ..., ...). Phạm vi điều tra: trong địa bàn xã (phường, thị trấn) .....

+ Đất trồng cây hàng năm: ... thửa - ... phiếu (Phiếu số .../20..., Phiếu số .../20..., ...). Phạm vi điều tra: trong địa bàn xã (phường, thị trấn) .....

+ Đất trồng cây lâu năm: ... thửa - ... phiếu (Phiếu số ..., Phiếu số ..., ...). Phạm vi điều tra: trong địa bàn xã (phường, thị trấn) .....

+ Đất .....

*(lưu ý: Các thửa đất thu thập thông tin phải có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất).*

- Đối tượng điều tra: điều tra các thửa đất cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng về cơ sở hạ tầng, vị trí, diện tích, tình trạng pháp lý, khả năng sinh lợi.

- Nguồn điều tra (*điều tra từ nguồn nào thì ghi nguồn ấy*):

+ Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai;

+ Giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản;

+ Giá đất đã giao dịch thành công trên thị trường do người chuyên nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông qua phỏng vấn trực tiếp;

+ Thông tin về chi phí, thu nhập của thửa đất do chủ sử dụng đất cung cấp thông qua phỏng vấn trực tiếp.

## **2. Tổng hợp thông tin về giá đất thị trường:**

Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu vực điều tra .....(sôi động hay trầm lắng), giá đất chuyển nhượng so với bảng giá đất do UBND tỉnh quy định hiện hành ..... ; tình hình sản xuất nông nghiệp ....(hiệu quả hay không hiệu quả).

## **III. Việc áp dụng phương pháp định giá đất, kết quả xác định giá đất:**

Từ thông tin thu thập tại các phiếu điều tra, căn cứ quy định tại Điều 8 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT về lựa chọn phương pháp định giá đất; chúng tôi lựa chọn phương pháp (*Phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư, phương pháp hệ số điều chỉnh- chọn phương pháp nào cho loại đất nào thì ghi phương pháp đó*) để tiến hành định giá đất cho loại đất ..... (*cho loại đất nào thì ghi loại đất đó*); cụ thể như sau:

### **1. Áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp để định giá đất cụ thể cho loại đất ở:**

- Trong ... thửa đất ở cần định giá; chọn thửa đất ... làm thửa đất đại diện (ký hiệu là thửa đất A);

- 03 thửa đất so sánh gồm:

+ Phiếu số 1: Thửa đất của ... (thửa đất số ..., tờ bản đồ số ...), tại thôn (buôn/khu phố) ..., xã (phường/thị trấn) ..., diện tích ...m<sup>2</sup>, chuyển nhượng tháng ... năm ..., cách thửa đất A khoảng ...m (ký hiệu là thửa đất B);

+ Phiếu số 2: Thửa đất của ... (thửa đất số ..., tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn/khu phố) ..., xã (phường/thị trấn) ..., diện tích ...m<sup>2</sup>, chuyển nhượng tháng ... năm ..., cách thửa đất A khoảng ...m (ký hiệu là thửa đất C);

+ Phiếu số 3: Thửa đất của ... (thửa đất số ..., tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn/khu phố) ..., xã (phường/thị trấn) ..., diện tích ...m<sup>2</sup>, chuyển nhượng tháng ... năm ..., cách thửa đất A khoảng ...m (ký hiệu là thửa đất D);

Việc xác định giá đất của thửa đất A thực hiện như sau:

*(Nghiên cứu quy định tại Điều 3 và Phụ lục 1 kèm theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để vận dụng cho phù hợp với thực tế).*

## **2. Áp dụng phương pháp thu nhập để định giá đất cụ thể cho loại đất trồng cây hàng năm:**

*Căn cứ theo kết quả khảo sát, thu thập thông tin của ... thửa đất ... (ghi loại đất-vị trí đất); chúng tôi tiến hành định giá đất cho từng thửa đất như sau:*

a) Phiếu số ...: Thửa đất của ... (thửa đất số ... tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn, khu phố) ..., xã (phường thị trấn) ..., diện tích ... m<sup>2</sup>, một năm trồng ... vụ ....

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất định giá trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá như sau:

*(Thực hiện theo quy định tại Điều 5 và nghiên cứu ví dụ 1 Phụ lục 3 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để vận dụng cho phù hợp với thực tế)*

b) Phiếu số ...: Thửa đất của ... (thửa đất số ... tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn, khu phố) ..., xã (phường thị trấn) ..., diện tích ... m<sup>2</sup>, một năm trồng ... vụ ....

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất định giá trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá như sau:

*(Thực hiện theo quy định tại Điều 5 và nghiên cứu ví dụ 1 Phụ lục 3 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để vận dụng cho phù hợp với thực tế)*

c) Phiếu số ...: Thửa đất của ... (thửa đất số ... tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn, khu phố) ..., xã (phường thị trấn) ..., diện tích ... m<sup>2</sup>, một năm trồng ... vụ ...

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất định giá trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá như sau:

*(Thực hiện theo quy định tại Điều 5 và nghiên cứu ví dụ 1 Phụ lục 3 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để vận dụng cho phù hợp với thực tế)*

**Kết luận: Giá đất của các thửa đất cần định giá (bằng trung bình cộng giá đất của các thửa đất nêu trên).**

## **3. Áp dụng phương pháp thu nhập để định giá đất cụ thể cho loại đất trồng cây lâu năm:**

*Căn cứ theo kết quả khảo sát, thu thập thông tin của ... thửa đất ... (ghi loại đất-vị trí đất); chúng tôi tiến hành định giá đất cho từng thửa đất cụ thể như sau:*

a) Phiếu số ...: Thửa đất của ... (thửa đất số ... tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn, khu phố) ..., xã (phường thị trấn) ..., diện tích ... m<sup>2</sup>, mật độ trồng ... cây/thửa. Đến thời điểm xác định giá đã hoàn thành ... năm kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc), bắt đầu đưa vào khai thác, thời gian khai thác bắt đầu từ năm thứ .... Kết quả khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất định giá như sau:

*(Thực hiện theo quy định tại Điều 5 và nghiên cứu ví dụ 2 Phụ lục 3 của Thông*

*tư số 36/2014/TT-BTNMT để vận dụng cho phù hợp với thực tế)*

b) Phiếu số ...: Thửa đất của ... (thửa đất số ... tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn, khu phố) ..., xã (phường thị trấn) ..., diện tích ... m<sup>2</sup>, mật độ trồng ... cây/thửa. Đến thời điểm xác định giá đã hoàn thành ... năm kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc), bắt đầu đưa vào khai thác, thời gian khai thác bắt đầu từ năm thứ .... Kết quả khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất định giá như sau:

*(Thực hiện theo quy định tại Điều 5 và nghiên cứu ví dụ 2 Phụ lục 3 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để vận dụng cho phù hợp với thực tế)*

c) Phiếu số ...: Thửa đất của ... (thửa đất số ... tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn, khu phố) ..., xã (phường thị trấn) ..., diện tích ... m<sup>2</sup>, mật độ trồng ... cây/thửa. Đến thời điểm xác định giá đã hoàn thành ... năm kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc), bắt đầu đưa vào khai thác, thời gian khai thác bắt đầu từ năm thứ .... Kết quả khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất định giá như sau:

*(Thực hiện theo quy định tại Điều 5 và nghiên cứu ví dụ 2 Phụ lục 3 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để vận dụng cho phù hợp với thực tế)*

**Kết luận: Giá đất của các thửa đất cần định giá (bằng trung bình cộng giá đất của các thửa đất nêu trên).**

**4. Áp dụng phương pháp ... để định giá đất cụ thể cho loại đất ....**

**IV. Đề xuất phương án giá đất:**

Căn cứ kết quả xác định giá đất nêu trên, UBND huyện (thị xã, thành phố).... đề xuất phương án giá đất/phương án hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án/công trình: ....., tại ..... như sau:

**PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT**

*(Trường hợp áp dụng Phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư)*

TT	Thửa đất số	Loại đất	Vị trí đất	Đường, đoạn đường hoặc khu vực	Thời hạn sử dụng đất	Giá đất do UBND Tỉnh quy định hiện hành (đồng/m <sup>2</sup> )	Phương án giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )
<i>Tờ bản đồ số .....</i>							
1	... thửa, gồm các thửa: ...						
2	... thửa, gồm các thửa: ...						
...							
<i>Tờ bản đồ số .....</i>							
1	... Thửa,						

	gồm các thửa: ...						
...							

**Ghi chú:**

- Dòng Tờ bản đồ số: Ghi Trích lục bản đồ địa chính (đối với nơi có bản đồ địa chính) hoặc bản đồ đo chỉnh lý bản đồ địa chính (đối với nơi có bản đồ địa chính nhưng có biến động) hoặc bản đồ trích đo địa chính (đối với nơi chưa có bản đồ địa chính), số ....., tên cơ quan trích lục hoặc đơn vị đo, ngày ... tháng ... năm ....kỳ trích lục hoặc đo đạc lập bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày... tháng ...năm ....

- Cột thửa đất số: Mỗi dòng liệt kê các thửa đất có cùng loại đất, vị trí đất, đường, đoạn đường hoặc khu vực, giá đất do UBND tỉnh quy định hiện hành và giá đất cụ thể.

- Cột loại đất: Ghi tên loại đất và đóng mở ngoặc đơn ghi ký hiệu loại đất theo quy định tại Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT; đối với đất vườn ao thì ghi “đất vườn ao” và đóng mở ngoặc đơn ghi ký hiệu loại đất theo quy định tại Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT; đối với đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư thì ghi “đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư” và đóng mở ngoặc đơn ghi ký hiệu loại đất theo quy định tại Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT.

- Cột vị trí đất: Ghi theo vị trí đất trong Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh hiện hành.

- Cột đường, đoạn đường hoặc khu vực: Đối với đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì ghi theo tên đường, đoạn đường hoặc khu vực trong Bảng giá các loại đất trên địa bàn Tỉnh hiện hành; đối với đất nông nghiệp thì ghi tên xã (phường, thị trấn).

- Cột thời hạn sử dụng đất: Ghi theo thời hạn trong giấy tờ về quyền sử dụng đất; riêng đối với các loại đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì ghi “áp dụng như lâu dài”.

**PHƯƠNG ÁN HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT**  
(Trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh)

T	Thửa đất số	Loại đất	Vị trí đất	Đườn g, đoạn đường hoặc khu vực	Thời hạn sử dụng đất	Hệ số điều chỉnh giá đất do UBND Tỉnh quy định hiện hành	Phương án hệ số điều chỉnh giá đất
Tờ bản đồ số .....							
1	... thửa, gồm các thửa: ...						
2	... thửa, gồm các thửa ...						
...							

Tờ bản đồ số .....							
1	... Thửa, gồm các thửa ...						
...							

(Các thông tin trong phương án hệ số điều chỉnh giá đất được ghi giống như cách ghi các thông tin trong phương án giá đất)

**V. Đánh giá tác động về kinh tế-xã hội của phương án giá đất hoặc phương án điều chỉnh hệ số giá đất:**

- Sự phù hợp, khả năng thực hiện phương án giá đất/ phương án hệ số điều chỉnh giá đất: .....

- Ý nghĩa đối với việc giải phóng mặt bằng: .....

- Vai trò kinh tế-xã hội của Dự án sau khi triển khai thi công và đi vào hoạt động: .....

**Nơi nhận:**

- Sở Tài nguyên và Môi trường;

- .....

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**CHỦ TỊCH**

(ký tên, đóng dấu)

**Ghi chú:** Tùy theo thực tế của khu vực cần định giá đất, loại đất cần định giá và phương pháp định giá đất để lập Báo cáo thuyết minh cho phù hợp.

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN (TX, TP)....**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**Mẫu số 03**

Số: ... /BC-UBND

....., ngày ... tháng ... năm 20...

**BÁO CÁO**

***Thuyết minh xây dựng Phương án giá đất làm căn cứ .....***  
*(Đối với trường hợp định giá đất cụ thể không thuộc trường hợp để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất)*

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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 Quyết định số 56/2014/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh về Ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên 5 năm (2015-2019); Quyết định số 07/2016/QĐ-UBND ngày 01/4/2016 của UBND tỉnh về Sửa đổi, bổ sung Quyết định số 56/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND tỉnh về ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh 5 năm (2015-2019);

Căn cứ Quyết định số .../QĐ-UBND ngày .../.../... của UBND tỉnh về Ban hành Bảng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên năm ...;

Căn cứ Quyết định số .../QĐ-UBND ngày .../.../... của UBND tỉnh về Ban hành Quy định Chi tiết trình tự, thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên;

Căn cứ Quyết định số .../QĐ-UBND ngày .../.../... của UBND tỉnh về Phê duyệt kế hoạch định giá đất cụ thể .....

Căn cứ Quyết định thu hồi, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất hoặc quyết định gia hạn sử dụng đất (*ghi rõ tên, ngày tháng năm ban hành, cơ quan ban hành, tiêu đề của Quyết định*);

Căn cứ Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết (*ghi rõ tên, ngày tháng năm ban hành, cơ quan ban hành, tiêu đề của Quyết định*);

Căn cứ Bản đồ địa chính hoặc Bản đồ quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt của thửa đất hoặc khu đất cần định giá (*ghi rõ tên bản đồ, tên cơ quan lập, ngày tháng năm lập, tên cơ quan phê duyệt, ngày tháng năm phê duyệt*);

Căn cứ .....

UBND huyện (TX, TP) báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm căn cứ ..... như sau:

**I. Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất cần định giá:**

**1. Mục đích định giá đất:** Xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ .....

**2. Các thông tin về các thửa đất cần định giá:**

Các thửa đất (lô đất hoặc khu đất) cần định giá thuộc thôn (buôn, khu phố) ...,

xã (phường, thị trấn) ....., huyện (thị xã, thành phố) .....; gồm có ... thửa đất (lô đất, hoặc khu đất). Khu vực này cách đường giao thông chính ... (*ghi rõ tên đường*) khoảng ...m, cách trung tâm xã (phường, thị trấn) khoảng ...m, có điều kiện kinh tế xã hội, cơ sở hạ tầng, môi trường .....

Căn cứ vào tình hình thực tế của các thửa đất hoặc khu đất cần định giá về vị trí, diện tích, kích thước, các yếu tố hạ tầng, khả năng sinh lợi .... và Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên 5 năm (2015-2019); phân ... thửa đất (lô đất hoặc khu đất) thành các nhóm giá như sau:

Nhóm 1: .....

Nhóm 2: .....

Nhóm ....: .....

## **II. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường:**

### **1. Tình hình và kết quả điều tra:**

- Thời điểm điều tra thu thập thông tin: từ ngày ... đến ngày ...

- Tổng số thửa đất điều tra và số phiếu thu thập thông tin về thửa đất: ... phiếu, cụ thể:

+ Đất ở: 03 thửa - 03 phiếu (phiếu số ..., phiếu số ...; ...). Phạm vi điều tra trên địa bàn (khu vực) .....

+ Đất .....

- Đối tượng điều tra: điều tra các thửa đất cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng về cơ sở hạ tầng, vị trí, diện tích, tình trạng pháp lý, khả năng sinh lợi.

- Nguồn điều tra (*điều tra từ nguồn nào thì ghi nguồn ấy*):

+ Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai;

+ Giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản;

+ Giá đất đã giao dịch thành công trên thị trường do người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông qua phỏng vấn trực tiếp;

+ Thông tin về chi phí, thu nhập của thửa đất do chủ sử dụng đất cung cấp thông qua phỏng vấn trực tiếp.

### **2. Tổng hợp thông tin về giá đất thị trường:**

Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu vực điều tra .....(sôi động hay trầm lắng), giá đất chuyển nhượng so với bảng giá đất do UBND tỉnh quy định hiện hành.....; tình hình sản xuất nông nghiệp hiệu quả hay không ....

## **III. Việc áp dụng phương pháp định giá đất, kết quả xác định giá đất:**

Từ thông tin thu thập tại các phiếu điều tra, căn cứ quy định tại Điều 8 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT về lựa chọn phương pháp định giá đất; chúng tôi lựa chọn phương pháp (*Phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư, phương pháp hệ số điều chỉnh-chọn phương pháp nào cho loại đất nào thì ghi phương pháp đó*) để tiến hành định giá đất cho loại đất ..... ( cho loại đất nào thì ghi loại đất đó); cụ thể như sau:

### **1. Áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp để định giá đất cụ thể cho loại đất ở:**

- Trong ... thửa đất ở cần định giá; chọn thửa đất ... làm thửa đất đại diện (ký hiệu là thửa đất A);

- 03 thửa đất so sánh gồm:

+ Phiếu số 1: Thửa đất của ... (thửa đất số ..., tờ bản đồ số ...), tại thôn (buôn/khu phố) ..., xã (phường/thị trấn) ..., diện tích ...m<sup>2</sup>, chuyển nhượng tháng ... năm ..., cách thửa đất A khoảng ...m (ký hiệu là thửa đất B);

+ Phiếu số 2: Thửa đất của ... (thửa đất số ..., tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn/khu phố) ..., xã (phường/thị trấn) ..., diện tích ...m<sup>2</sup>, chuyển nhượng tháng ... năm ..., cách thửa đất A khoảng ...m (ký hiệu là thửa đất C);

+ Phiếu số 3: Thửa đất của ... (thửa đất số ..., tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn/khu phố) ..., xã (phường/thị trấn) ..., diện tích ...m<sup>2</sup>, chuyển nhượng tháng ... năm ..., cách thửa đất A khoảng ...m (ký hiệu là thửa đất D);

Việc xác định giá đất của thửa đất A thực hiện như sau:

*(Nghiên cứu quy định tại Điều 3 và Phụ lục 1 kèm theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để vận dụng cho phù hợp với thực tế).*

### **2. Áp dụng phương pháp thu nhập để định giá đất cụ thể cho loại đất trồng cây hàng năm:**

*Căn cứ theo kết quả khảo sát, thu thập thông tin của ... thửa đất ... (ghi loại đất-vị trí đất); chúng tôi tiến hành định giá đất cho từng thửa đất như sau:*

a) Phiếu số ...: Thửa đất của ... (thửa đất số ... tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn, khu phố) ..., xã (phường thị trấn) ..., diện tích ... m<sup>2</sup>, một năm trồng ... vụ ....

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất định giá trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá như sau:

*(Thực hiện theo quy định tại Điều 5 và nghiên cứu ví dụ 1 Phụ lục 3 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để vận dụng cho phù hợp với thực tế)*

b) Phiếu số ...: Thửa đất của ... (thửa đất số ... tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn, khu phố) ..., xã (phường thị trấn) ..., diện tích ... m<sup>2</sup>, một năm trồng ... vụ ....

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất định giá trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá như sau:

*(Thực hiện theo quy định tại Điều 5 và nghiên cứu ví dụ 1 Phụ lục 3 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để vận dụng cho phù hợp với thực tế)*

c) Phiếu số ...: Thửa đất của ... (thửa đất số ... tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn, khu phố) ..., xã (phường thị trấn) ..., diện tích ... m<sup>2</sup>, một năm trồng ... vụ ....

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất định giá trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá như sau:

*(Thực hiện theo quy định tại Điều 5 và nghiên cứu ví dụ 1 Phụ lục 3 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để vận dụng cho phù hợp với thực tế)*

**Kết luận:** Giá đất của các thửa đất cần định giá (bằng trung bình cộng giá đất của các thửa đất nêu trên).

### **3. Áp dụng phương pháp thu nhập để định giá đất cụ thể cho loại đất trồng**

**cây lâu năm:**

*Căn cứ theo kết quả khảo sát, thu thập thông tin của ... thửa đất ... (ghi loại đất- vị trí đất); chúng tôi tiến hành định giá đất cho từng thửa đất cụ thể như sau:*

a) Phiếu số ...: Thửa đất của ... (thửa đất số ... tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn, khu phố) ..., xã (phường thị trấn) ..., diện tích ... m<sup>2</sup>, mật độ trồng ... cây/thửa. Đến thời điểm xác định giá đã hoàn thành ... năm kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc), bắt đầu đưa vào khai thác, thời gian khai thác bắt đầu từ năm thứ .... Kết quả khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất định giá như sau:

*(Thực hiện theo quy định tại Điều 5 và nghiên cứu ví dụ 2 Phụ lục 3 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để vận dụng cho phù hợp với thực tế)*

b) Phiếu số ...: Thửa đất của ... (thửa đất số ... tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn, khu phố) ..., xã (phường thị trấn) ..., diện tích ... m<sup>2</sup>, mật độ trồng ... cây/thửa. Đến thời điểm xác định giá đã hoàn thành ... năm kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc), bắt đầu đưa vào khai thác, thời gian khai thác bắt đầu từ năm thứ .... Kết quả khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất định giá như sau:

*(Thực hiện theo quy định tại Điều 5 và nghiên cứu ví dụ 2 Phụ lục 3 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để vận dụng cho phù hợp với thực tế)*

c) Phiếu số ...: Thửa đất của ... (thửa đất số ... tờ bản đồ số ...) tại thôn (buôn, khu phố) ..., xã (phường thị trấn) ..., diện tích ... m<sup>2</sup>, mật độ trồng ... cây/thửa. Đến thời điểm xác định giá đã hoàn thành ... năm kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc), bắt đầu đưa vào khai thác, thời gian khai thác bắt đầu từ năm thứ .... Kết quả khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất định giá như sau:

*(Thực hiện theo quy định tại Điều 5 và nghiên cứu ví dụ 2 Phụ lục 3 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT để vận dụng cho phù hợp với thực tế)*

**Kết luận: Giá đất của các thửa đất cần định giá (bằng trung bình cộng giá đất của các thửa đất nêu trên).**

**4. Áp dụng phương pháp ... để định giá đất cụ thể cho loại đất ....**

**IV. Đề xuất phương án giá đất:**

Căn cứ kết quả xác định giá đất nêu trên, UBND huyện (thị xã, thành phố).... đề xuất phương án giá đất làm căn cứ ..... như sau:

**PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT**

TT	Tên thửa đất/ lô đất/ khu đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Loại đất	Vị trí đất	Đường, đoạn đường hoặc khu vực	Giá đất do UBND Tỉnh quy định hiện hành (đồng/m <sup>2</sup> )	Phương án giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )
1							
2							
....							

**V. Đánh giá tác động về kinh tế-xã hội của phương án giá đất:**

- Sự phù hợp, khả năng thực hiện phương án giá đất: .....
- Ý nghĩa của phương án giá đất:.....

**Nơi nhận:**

- Sở Tài nguyên và Môi trường;

- .....

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**CHỦ TỊCH**

*(ký tên, đóng dấu)*

**Ghi chú:** *Tùy theo thực tế của khu vực cần định giá đất, mục đích định giá đất, loại đất cần định giá và phương pháp định giá đất để lập Báo cáo thuyết minh cho phù hợp.*



							(đồng/m <sup>2</sup> )
Tờ bản đồ số .....							
1	... thửa, gồm các thửa: ...						
2	... thửa, gồm các thửa: ...						
...							
Tờ bản đồ số .....							
...	... Thửa, gồm các thửa: ...						
...							

**PHƯƠNG ÁN HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT**  
(Trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh)

T	Thửa đất số	Loại đất	Vị trí đất	Đường, đoạn đường hoặc khu vực	Thời hạn sử dụng đất	Hệ số điều chỉnh giá đất do UBND Tỉnh quy định hiện hành	Phương án hệ số điều chỉnh giá đất
Tờ bản đồ số .....							
1	... thửa, gồm các thửa: ...						
2	... thửa, gồm các thửa ...						
...							
Tờ bản đồ số .....							
...	... Thửa, gồm các thửa ...						
...							

Hồ sơ kèm theo Tờ trình này gồm có:

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất hoặc báo cáo thuyết minh xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất.
- Biên bản họp đánh giá hồ sơ định giá đất cụ thể.
- ... phiếu thu thập thông tin về thửa đất.

- Thông tin lãi suất ngân hàng (*đối với trường hợp áp dụng phương pháp thu nhập*)
- Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm của cơ quan có thẩm quyền.
- Bản đồ khu đất thu hồi.
- Bảng thống kê các thửa đất thu hồi (trong đó nêu rõ số thửa; diện tích, loại đất theo hiện trạng; diện tích, loại đất theo giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất).
- Các văn bản khác: .....

UBND huyện (thị xã, thành phố).... đề nghị sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, xem xét trình Hội đồng thẩm định, trình UBND tỉnh quyết định phê duyệt.

**Nơi nhận:**

- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- .....

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**CHỦ TỊCH**

(*ký tên, đóng dấu*)



1							
2							

Hồ sơ kèm theo Tờ trình gồm có:

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;
- Biên bản họp đánh giá hồ sơ định giá đất cụ thể;
- ... phiếu thu thập thông tin về thửa đất;
- Quyết định thu hồi, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất hoặc quyết định gia hạn sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất cần định giá;
- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết thửa đất hoặc khu đất cần định giá;
- Thông tin lãi suất ngân hàng (*đối với trường hợp áp dụng phương pháp thu nhập*);
- Bản đồ địa chính hoặc Bản đồ quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt của thửa đất hoặc khu đất cần định giá theo quy định.
- Các văn bản khác: .....

UBND huyện (thị xã, thành phố)... đề nghị sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, xem xét trình Hội đồng thẩm định, trình UBND tỉnh quyết định phê duyệt.

**Nơi nhận:**

- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- .....

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**CHỦ TỊCH**  
(*ký tên, đóng dấu*)

Mẫu số 06

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN (TX, TP)....**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: ... /TTr-UBND

....., ngày ... tháng ... năm 20...

**TỜ TRÌNH**

**Đề nghị xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường  
khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: .....**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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 Quyết định số 56/2014/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh về Ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên 5 năm (2015-2019); Quyết định số 07/2016/QĐ-UBND ngày 01/4/2016 của UBND tỉnh về Sửa đổi, bổ sung Quyết định số 56/2014/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh về ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh 5 năm (2015-2019);

Căn cứ Quyết định số .../QĐ-UBND ngày .../.../... của UBND tỉnh về Ban hành Bảng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên năm ...;

Căn cứ Quyết định số ..../QĐ-UBND ngày .../.../... của UBND tỉnh về Ban hành Quy định chi tiết trình tự, thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên;

Căn cứ Quyết định số .../QĐ-UBND ngày .../.../... của UBND tỉnh về Phê duyệt kế hoạch định giá đất .....

Căn cứ Kế hoạch số .../KH-UBND ngày.../.../... của UBND ... thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm;

Căn cứ Bản đồ của khu đất thu hồi (ghi rõ tên bản đồ, cơ quan lập, ngày tháng năm lập, cơ quan phê duyệt, ngày tháng năm phê duyệt);

Căn cứ .....

UBND huyện (thị xã, thành phố).... đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án ..... như sau:

**BẢNG TỔNG HỢP CÁC THỬA ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ**

TT	Thửa đất số	Loại đất	Vị trí đất	Đường, đoạn đường hoặc khu vực	Thời hạn sử dụng đất	Ghi chú
Tờ bản đồ số .....						

1	... Thừa, gồm các thửa: ...					
2	.....					
...						
Tờ bản đồ số .....						
1	....					
2						
...						

**Ghi chú:**

- Dòng Tờ bản đồ số: Ghi Trích lục bản đồ địa chính (đối với nơi có bản đồ địa chính) hoặc bản đồ đo chỉnh lý bản đồ địa chính (đối với nơi có bản đồ địa chính nhưng có biến động) hoặc bản đồ trích đo địa chính (đối với nơi chưa có bản đồ địa chính), số ....., tên cơ quan trích lục hoặc đơn vị đo, ngày ... tháng ... năm ....ký trích lục hoặc đo đạc lập bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày... tháng ...năm ....

- Cột thửa đất số: Mỗi dòng liệt kê các thửa đất có cùng loại đất, vị trí đất, đường, đoạn đường hoặc khu vực, giá đất do UBND Tỉnh quy định hiện hành và giá đất cụ thể.

- Cột loại đất: Ghi tên loại đất và đóng mở ngoặc đơn ghi ký hiệu loại đất theo quy định tại Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT; đối với đất vườn ao thì ghi “đất vườn ao” và đóng mở ngoặc đơn ghi ký hiệu loại đất theo quy định tại Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT; đối với đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư thì ghi “đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư” và đóng mở ngoặc đơn ghi ký hiệu loại đất theo quy định tại Thông tư số 28/2014/TT-BTNMT. Lưu ý:

+ Đất vườn, ao là phần diện tích đất nông nghiệp thu hồi nằm trong cùng thửa đất có nhà ở (có giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất) nhưng không được công nhận là đất ở;

+ Đất nông nghiệp trong khu dân cư là thửa đất nông nghiệp (có giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất) nằm trong phạm vi khu dân cư. Phạm vi khu dân cư được xác định theo phạm vi quy hoạch khu dân cư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; nếu không có quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì xác định bằng cách nối ranh giới các thửa đất ở ngoài cùng của khu dân cư với nhau.

- Cột vị trí đất: Ghi theo vị trí đất trong Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh hiện hành.

- Cột đường, đoạn đường hoặc khu vực: Đối với đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì ghi theo tên đường, đoạn đường hoặc khu vực trong Bảng giá các loại đất trên địa bàn Tỉnh hiện hành; đối với đất nông nghiệp thì ghi tên xã (phường, thị trấn).

- Cột thời hạn sử dụng đất: Ghi theo thời hạn trong giấy tờ về quyền sử dụng đất; riêng đối với các loại đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì ghi “áp dụng như lâu dài”.

Hồ sơ kèm theo Tờ trình gồm:

- Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm của cơ quan có thẩm quyền.

- Bản đồ khu đất thu hồi.

- Bảng thống kê các thửa đất thu hồi (trong đó nêu rõ số thửa; diện tích, loại đất theo hiện trạng; diện tích, loại đất theo giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất).

- Các văn bản khác: .....

UBND huyện (TX, TP).... đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất cụ thể theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Sở Tài nguyên và Môi trường;

- .....

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**CHỦ TỊCH**

*(ký tên, đóng dấu)*

Mẫu số 07

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN (TX, TP)....**

*(hoặc tên doanh nghiệp  
nhà nước cổ phần hóa)*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

....., ngày ... tháng ... năm 20...

Số: ... /TTr-UBND

### **TỜ TRÌNH**

#### **Đề nghị xác định giá đất cụ thể làm căn cứ .....**

*(Đối với trường hợp định giá đất cụ thể không thuộc trường hợp để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất)*

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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 Quyết định số 56/2014/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh về Ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên 5 năm (2015-2019); Quyết định số 07/2016/QĐ-UBND ngày 01/4/2016 của UBND tỉnh về Sửa đổi, bổ sung Quyết định số 56/2014/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh về ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh 5 năm (2015-2019);

Căn cứ Quyết định số .../QĐ-UBND ngày .../.../... của UBND tỉnh về Ban hành Bảng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên năm ...;

Căn cứ Quyết định số .../QĐ-UBND ngày .../.../... của UBND tỉnh về Ban hành Quy định chi tiết trình tự, thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên;

Căn cứ Quyết định số .../QĐ-UBND ngày .../.../... của UBND tỉnh về Phê duyệt kế hoạch định giá đất cụ thể .....

Căn cứ Quyết định thu hồi, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất hoặc quyết định gia hạn sử dụng đất *(ghi rõ tên, ngày tháng năm ban hành, cơ quan ban hành, tiêu đề của Quyết định)*;

Căn cứ Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết *(ghi rõ tên, ngày tháng năm ban hành, cơ quan ban hành, tiêu đề của Quyết định)*;

Căn cứ Bản đồ địa chính hoặc Bản đồ quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt của thửa đất hoặc khu đất cần định giá *(ghi rõ tên bản đồ, tên cơ quan lập, ngày tháng năm lập, tên cơ quan phê duyệt, ngày tháng năm phê duyệt)*;

Căn cứ .....

UBND huyện (TX, TP).... đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá

đất cụ thể làm căn cứ ... như sau:

**BẢNG THỐNG KÊ CÁC THỬA ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ**

T T	Tên thửa đất/ lô đất/ khu đất	Diện tích, kích thước				Loại đất	Vị trí đất	Đường, đoạn đường hoặc khu vực	Ghi chú
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mặt tiền (m)	Chiề u sâu (m)	Vạt góc (m x m)				
1									
2									
....									

Hồ sơ kèm theo Tờ trình gồm:

- Quyết định thu hồi, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất hoặc quyết định gia hạn sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất cần định giá;

- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết thửa đất hoặc khu đất cần định giá;

- Bản đồ địa chính hoặc Bản đồ quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt của thửa đất hoặc khu đất cần định giá theo quy định;

- Các văn bản khác: .....

UBND huyện (TX, TP).... đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất cụ thể theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Sở Tài nguyên và Môi trường;

- .....

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**CHỦ TỊCH**

*(hoặc GIÁM ĐỐC (đối với doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa))*

*(ký tên, đóng dấu)*