**THÔNG TƯ LIÊN TỊCH**

**CỦA BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG - BỘ TÀI CHÍNH**

**SỐ 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC NGÀY 08 THÁNG 01 NĂM 2010**

**HƯỚNG DẪN XÂY DỰNG, THẨM ĐỊNH, BAN HÀNH BẢNG GIÁ ĐẤT VÀ ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT THUỘC THẨM QUYỀN CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH, THÀNH PHỐ TRỰC THUỘC TRUNG ƯƠNG**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

Căn cứ Nghị định số 170/2003/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh Giá;

Căn cứ Nghị định số 75/2008/NĐ-CP ngày 09 tháng 6 năm 2008 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 170/2003/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh Giá;

Căn cứ Nghị định số 25/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Nghị định số 118/2008/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương như sau:

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn trình tự, thủ tục, nội dung xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền ban hành của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất (sau đây gọi là Nghị định số 188/2004/NĐ-CP); Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP (sau đây gọi là Nghị định số 123/2007/NĐ-CP).

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường, tài chính, tư pháp, kế hoạch và đầu tư, xây dựng, nông nghiệp và phát triển nông thôn và các cơ quan khác có liên quan; cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn; các tổ chức, cá nhân có liên quan.

**Điều 3. Bảng giá đất tại địa phương**

1. Bảng giá đất tại địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành, bao gồm:

a) Bảng giá đất trồng lúa nước;

b) Bảng giá đất trồng cây hàng năm còn lại (gồm đất trồng lúa nước còn lại, đất trồng lúa nương, đất trồng cây hàng năm khác);

c) Bảng giá đất trồng cây lâu năm;

d) Bảng giá đất rừng sản xuất;

đ) Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản;

e) Bảng giá đất làm muối;

g) Bảng giá đất ở tại nông thôn;

h) Bảng giá đất ở tại đô thị;

i) Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn;

k) Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị.

2. Ngoài bảng giá đất quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể quyết định bổ sung bảng giá đối với các loại đất khác theo yêu cầu, phù hợp điều kiện thực tế tại địa phương.

3. Giá đất trong bảng giá đất nêu tại khoản 1 Điều này và giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bổ sung (nếu có) nêu tại khoản 2 Điều này phải đảm bảo phù hợp với quy định tại khoản 5 và khoản 10 Điều 1 của Nghị định số 123/2007/NĐ-CP.

**Điều 4. Phân loại vùng trong xây dựng bảng giá đất**

1. Việc phân loại vùng trong xây dựng bảng giá đất tại địa phương được thực hiện theo 3 loại: vùng đồng bằng, vùng trung du và vùng miền núi.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập danh mục xã thuộc vùng đồng bằng, xã thuộc vùng trung du và xã thuộc vùng miền núi trên địa bàn cấp tỉnh theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 8 của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP và điểm b khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 123/2007/NĐ-CP.

**Điều 5. Phân loại vị trí đối với các loại đất**

1. Phân loại vị trí đối với đất trồng lúa nước; đất trồng cây hàng năm còn lại; đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất; đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối thực hiện theo từng đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là cấp xã) cụ thể như sau:

a) Đối với loại đất điều tra được giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường (sau đây gọi là giá đất thị trường) từ 03 trường hợp chuyển nhượng trở lên thì việc phân loại vị trí đối với từng loại đất thực hiện như sau:

- Vị trí 1: Là vị trí có mức giá đất cao nhất hoặc mức giá đất bình quân cao nhất trong xã, phường, thị trấn;

- Các vị trí tiếp theo: Có mức giá đất hoặc mức giá đất bình quân thấp hơn so với mức giá đất hoặc mức giá đất bình quân của vị trí liền kề trước đó.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ giá đất thị trường tại địa phương quy định cụ thể chênh lệch về mức giá đất hoặc mức giá đất bình quân giữa các loại vị trí đối với từng loại đất cho phù hợp nhưng phải bảo đảm thực hiện theo đúng quy định tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 123/2007/NĐ-CP.

b) Đối với loại đất trong trường hợp không điều tra được giá đất thị trường (không đủ 03 trường hợp chuyển nhượng) thì việc xác định loại vị trí phải căn cứ vào năng suất cây trồng, điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh khác (đối với đất trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm còn lại, đất trồng cây lâu năm); điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh khác, khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất đến nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung (đối với đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối).

Các yếu tố và điều kiện nêu trên tại vị trí 1 là thuận lợi nhất, các vị trí tiếp theo có điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

2. Phân loại khu vực, loại vị trí đối với đất ở tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn

a) Việc phân loại khu vực đối với đất ở tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 9 của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP;

b) Việc phân loại vị trí trong từng khu vực đối với đất ở tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn trong trường hợp điều tra được giá đất thị trường (từ 03 trường hợp chuyển nhượng trở lên đối với từng loại đất) thực hiện như sau:

- Vị trí 1: Là vị trí có mức giá đất cao nhất hoặc mức giá đất bình quân cao nhất trong khu vực;

- Các vị trí tiếp theo: Có mức giá đất hoặc mức giá đất bình quân thấp hơn so với mức giá đất hoặc mức giá đất bình quân của vị trí liền kề trước đó.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ giá đất thị trường tại địa phương, quy định cụ thể chênh lệch về mức giá đất hoặc mức giá đất bình quân giữa các loại vị trí đối với từng loại đất cho phù hợp nhưng phải bảo đảm thực hiện theo đúng quy định tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 123/2007/NĐ-CP.

c) Việc phân loại vị trí trong từng khu vực đối với đất ở tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn trong trường hợp không điều tra được giá đất thị trường (không đủ 03 trường hợp chuyển nhượng đối với từng loại đất) thì căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh trong khu vực; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực; trong đó các yếu tố và điều kiện nêu trên tại vị trí 1 là thuận lợi nhất, các vị trí tiếp theo có điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

3. Phân loại đường phố, loại vị trí đối với đất ở tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị

a) Việc phân loại đường phố đối với đất ở tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP; trường hợp địa phương không phân loại đường phố mà trực tiếp phân loại vị trí thì việc phân loại vị trí thực hiện theo quy định tại điểm b và điểm c khoản này;

b) Việc phân loại vị trí đối với đất ở tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị trong trường hợp điều tra được giá đất thị trường (từ 03 trường hợp chuyển nhượng trở lên đối với từng loại đất) thực hiện như sau:

- Vị trí 1: Là vị trí có mức giá đất cao nhất hoặc mức giá đất bình quân cao nhất đối với từng loại đường phố hoặc từng đường phố, đoạn đường phố (nếu địa phương không phân loại đường phố);

- Các vị trí tiếp theo: Có mức giá đất hoặc mức giá đất bình quân thấp hơn so với mức giá đất hoặc mức giá đất bình quân của vị trí liền kề trước đó.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ giá đất thị trường tại địa phương quy định cụ thể chênh lệch về mức giá đất hoặc mức giá đất bình quân giữa các loại vị trí đối với từng loại đất cho phù hợp nhưng phải bảo đảm thực hiện theo đúng quy định tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 123/2007/NĐ-CP.

c) Việc phân loại vị trí đối với đất ở tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị trong trường hợp không điều tra được giá đất thị trường (không đủ 03 trường hợp chuyển nhượng đối với từng loại đất) thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều này.

4. Trường hợp cá biệt, nếu trên địa bàn cấp tỉnh có các loại đất thuộc vùng sâu, vùng xa, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo các tiêu chí do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hướng dẫn hoặc do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định nhưng chưa được đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng hoặc kết cấu hạ tầng thấp kém; đất ở, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp hoặc đất đã được quy hoạch là đất ở, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại các phường, thị trấn thuộc vùng miền núi, trung du nhưng chưa được đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, khi giá đất thị trường tại địa phương thấp hơn mức giá giới hạn được phép quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 123/2007/NĐ-CP thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quyết định giá đất trong bảng giá đất thấp hơn mức giá giới hạn nêu trên cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, đồng thời gửi quyết định quy định giá đất đối với trường hợp cá biệt nói trên kèm theo bảng tổng hợp kết quả khảo sát giá đất thị trường tại địa phương của những loại đất có mức giá thấp cá biệt đó về Bộ Tài nguyên và Môi trường để thực hiện việc kiểm tra (nếu thấy cần thiết).

**Chương II**

**XÂY DỰNG, ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT**

**Mục I**

**XÂY DỰNG, THẨM ĐỊNH BẢNG GIÁ ĐẤT**

**Điều 6. Lập dự án xây dựng bảng giá đất**

Dự án xây dựng bảng giá đất phải thể hiện được những nội dung chủ yếu sau:

1. Loại đất điều tra khảo sát, số điểm điều tra khảo sát và nơi được chọn làm điểm điều tra khảo sát.

2. Nguồn nhân lực, trang thiết bị để thực hiện dự án.

3. Thời gian và kế hoạch thực hiện dự án.

4. Dự toán kinh phí để thực hiện dự án.

**Điều 7. Trình tự lập dự án xây dựng bảng giá đất**

1. Thu thập thông tin, tài liệu chung phục vụ việc xây dựng dự án

Thông tin, tài liệu chung phục vụ việc xây dựng dự án gồm:

a) Vị trí địa lý, địa hình, địa mạo;

b) Tình hình kinh tế - xã hội;

c) Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng; mức độ phát triển kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên địa bàn cấp tỉnh;

d) Tình hình quản lý, sử dụng đất; chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất kể từ thời điểm kết thúc việc điều tra giá đất thị trường để xây dựng bảng giá đất của năm hiện tại đến thời điểm điều tra giá đất thị trường để xây dựng bảng giá đất của năm tiếp theo (sau đây gọi là năm điều tra);

đ) Bảng giá đất hiện hành và bảng giá đất của 02 năm liền kề trước bảng giá đất hiện hành;

e) Giá đất đã thực hiện trong năm điều tra, gồm: Giá đất thị trường (bao gồm cả giá đất giao dịch trên sàn bất động sản); giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất; giá đất được xác định lại khi tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, khi doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa.

2. Số lượng điểm cần điều tra khảo sát

Điểm điều tra khảo sát phục vụ việc xây dựng bảng giá đất được xác định theo đơn vị hành chính cấp xã. Việc chọn điểm điều tra khảo sát phải đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Số xã, phường, thị trấn được chọn làm điểm điều tra khảo sát phải đạt từ 50% trở lên trong tổng số xã, phường, thị trấn của mỗi huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi là cấp huyện);

b) Xã, phường, thị trấn được chọn làm điểm điều tra phải đại diện cho loại đất điều tra và được phân bố đều trên địa bàn cấp huyện.

3. Số lượng thửa đất cần điều tra khảo sát

Tại mỗi điểm điều tra khảo sát, số lượng thửa đất cần điều tra khảo sát đối với từng loại đất phải đạt từ 50% trở lên trong tổng số thửa đất của loại đất đó đã chuyển nhượng thành công trong năm điều tra (nhưng không ít hơn 03 thửa). Đối với loại đất cho thu nhập mà trong năm điều tra không có thửa đất nào được chuyển nhượng thành công hoặc được đấu giá thành công thì số lượng thửa đất cần điều tra, khảo sát thông tin về thu nhập phải đạt từ 03 thửa trở lên.

4. Trách nhiệm lập và phê duyệt dự án

Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan lập dự án trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt trước ngày 15 tháng 6 hàng năm. Hồ sơ dự án gồm có:

a) Dự án xây dựng bảng giá đất;

b) Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc phê duyệt dự án;

c) Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc phê duyệt dự án.

**Điều 8. Chuẩn bị thực hiện dự án**

1. Thành lập Ban chỉ đạo

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Ban chỉ đạo thực hiện dự án. Thành phần Ban chỉ đạo gồm:

a) Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là Trưởng Ban;

b) Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường là Phó trưởng Ban thường trực;

c) Các thành viên của Ban chỉ đạo là đại diện lãnh đạo của các Sở: Tài chính, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Xây dựng; đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân các huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

Ban chỉ đạo có nhiệm vụ giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo các cấp, các ngành có liên quan tổ chức thực hiện dự án xây dựng bảng giá đất tại địa phương.

2. Giúp việc cho Ban chỉ đạo là các Tổ công tác do Trưởng Ban chỉ đạo quyết định thành lập.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm giúp Ban chỉ đạo tổ chức thực hiện dự án, cụ thể:

a) Tập huấn chuyên môn, nghiệp vụ cho lực lượng cán bộ thuộc các tổ công tác. Nội dung tập huấn gồm: mục đích, yêu cầu, kế hoạch, biện pháp thực hiện dự ánxây dựng bảng giá đất; phương pháp điều tra và cách ghi phiếu điều tra; phương pháp xử lý, tổng hợp số liệu giá đất điều tra; xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra khảo sát giá đất thị trường;

b) Ký kết hợp đồng thuê các tổ chức, cá nhân có chức năng cung cấp dịch vụ tư vấn giá đất thực hiện việc điều tra giá đất thị trường, xây dựng bảng giá đất theo quy định của pháp luật;

c) In và cung cấp phiếu điều tra;

d) Chỉ đạo các tổ công tác thực hiện việc kiểm tra, nghiệm thu kết quả điều tra giá đất thị trường tại các điểm điều tra; kết quả tổng hợp giá đất điều tra tại cấp tỉnh và dự kiến bảng giá đất áp dụng cho năm kế tiếp;

đ) Thực hiện nhiệm vụ khác do Trưởng Ban chỉ đạo phân công trong quá trình xây dựng bảng giá đất.

**Điều 9. Điều tra khảo sát, thu thập thông tin về điểm điều tra và giá đất thị trường tại điểm điều tra**

1. Thời gian tổ chức điều tra khảo sát, thu thập thông tin về điểm điều tra, về giá đất thị trường tại điểm điều tra được thực hiện từ ngày 01 tháng 7 đến trước ngày 10 tháng 8 hàng năm.

2. Nội dung điều tra khảo sát, thu thập thông tin về điểm điều tra thực hiện theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Nội dung điều tra khảo sát giá đất thị trường tại điểm điều tra thực hiện theo các mẫu phiếu ban hành kèm theo Thông tư này, cụ thể như sau:

a) Đất trồng lúa nước; đất trồng cây hàng năm còn lại; đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất; đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối thực hiện theo Mẫu số 02 ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Đất ở tại nông thôn thực hiện theo Mẫu số 03 ban hành kèm theo Thông tư này;

c) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn thực hiện theo Mẫu số 04 ban hành kèm theo Thông tư này;

d) Đất ở tại đô thị thực hiện theo Mẫu số 05 ban hành kèm theo Thông tư.