

**KẾ HOẠCH**

**Định giá đất cụ thể để thực hiện dự án năm 2023 trên địa  
bàn tỉnh Ninh Thuận**

---

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 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 thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 sửa đổi, bổ sung các điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thu tiền thuê mặt nước; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao; số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường: số 36/2014/TT- BTNMT ngày 30/6/2014 về việc 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 về việc 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; số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 về ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất; số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài chính: số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 về hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 về hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của

Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014; số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014; số 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017 về hướng dẫn một số Điều của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao; số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014;

Căn cứ Thông tư số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự theo Bảng giá đất của Hội đồng thẩm định Bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất; Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của liên Bộ: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường về việc quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 61/2022/TT-BTC ngày 05/10/2022 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc lập dự toán, sử dụng và thanh, quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị quyết số 58/NQ-HĐND ngày 09/12/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh về phê duyệt Danh mục các dự án phải thu hồi đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

Để tổ chức thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể đảm bảo quy định của pháp luật và phù hợp với tình hình thực tế trên địa bàn toàn tỉnh; Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành kế hoạch xác định giá đất cụ thể năm 2023 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, với các nội dung sau:

## **I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU**

### **1. Mục đích**

Điều tra, xác định giá đất cụ thể (sau đây gọi là định giá đất cụ thể) được xây dựng và thực hiện hằng năm trên cơ sở Kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện được duyệt. Việc định giá đất cụ thể để làm căn cứ trong các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai, Điều 15 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, điểm b khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 4 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ và khoản 2 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ, cụ thể như sau:

- Tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

- Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với trường hợp diện tích của thửa đất, khu đất có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên tính theo giá đất trong Bảng giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

- Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp diện tích tính thu tiền của thửa đất, khu đất có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên tính theo giá đất trong Bảng giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

- Xác định giá khởi điểm đấu giá các thửa đất, khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng tính theo giá đất trong Bảng giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

## **2. Yêu cầu**

Việc xác định giá đất cụ thể phải được thực hiện khách quan, bảo đảm nguyên tắc và phương pháp định giá đất theo quy định tại Điều 112 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 và Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

## **II. NỘI DUNG THỰC HIỆN**

**1. Các khu đất, thửa đất cần định giá đất cụ thể:** Trong năm 2023 có 233 công trình, dự án phải xác định giá đất cụ thể, trong đó:

**1.1.** Có 28 khu đất, thửa đất cần định giá đất cụ thể để thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2, Điều 15 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và điểm b, khoản 3, Điều 3 của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Cụ thể:

### **a) Các khu đất định giá để hoàn vốn dự án BT (07 khu)**

- 04/07 khu đất đã ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể (*Khu E; Khu A và Khu B thuộc quy hoạch dân cư D7-D10; Khu đất Nhà máy nước đá Bửu Sơn; Khu đất hai bên tuyến đường nối Ngô Gia Tự với đường Lê Duẩn*): giao **Tổ công tác khảo sát, xác thực thông tin giao dịch chuyển nhượng** thu thập thông tin về giá đất thị trường, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể của tỉnh, hoàn thành **trong quý II/2023**.

- 03/07 khu đất đang tiến hành các thủ tục định giá (*1-Khu đất tiếp giáp đường 16 tháng 4 với đường Nguyễn Chíich; 2-Khu đất hai bên đường N9, 3-Dự án khu đô thị mới Mỹ Phước*).

+ Khu đất hai bên đường N9: tập trung hoàn thiện lại Chứng thư thẩm định giá đất để trình thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể **trong tháng 5/2023**.

+ Khu đất tiếp giáp đường 16 tháng 4 với Nguyễn Chí: tập trung đơn đốc, phối hợp với đơn vị tư vấn định giá đất sớm hoàn thành việc xác định giá đất và trình thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý II/2023**.

+ Đối với Dự án khu đô thị mới Mỹ Phước: tổ chức lựa chọn Đơn vị tư vấn định giá đất hoàn thành công tác định giá đất và trình thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý II/2023**.

**b) Các khu đất trong kế hoạch thu tiền sử dụng đất năm 2023 (14 khu)**

(1) *Khu đô thị biển Bình Sơn-Ninh Chữ (quỹ đất tái định cư, chuyển đổi nghề, nhu cầu)*: đơn đốc đơn vị tư vấn hoàn thành công tác định giá đất và trình thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý II/2023**.

(2) *Khu dân cư Mỹ Bình 1 (quỹ đất tái định cư, chuyển đổi nghề, nhu cầu)*: đẩy nhanh việc lựa chọn đơn vị tư vấn định giá đất (chọn đơn vị có đủ năng lực), tập trung phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn thành công tác định giá đất và trình thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý II năm 2023**.

(3) *Khu đất 02 bên đường nối Ngô Gia tự với đường Lê Duẩn (quỹ đất tái định cư, nhu cầu)*: đơn đốc đơn vị tư vấn hoàn thành công tác định giá đất và trình thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý II/2023**.

(4) *Khu đất 02 bên đường N9 (quỹ đất tái định cư, nhu cầu)*: đơn đốc đơn vị tư vấn hoàn thành công tác định giá đất và trình thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý II/2023**.

(5) *Khu đô thị mới Đầm Cà Ná*: tập trung đơn đốc đơn vị tư vấn hoàn thành công tác định giá đất và trình thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý II năm 2023**.

(6) *Khu đô thị biển Bình Sơn-Ninh Chữ (Khu K2)*: đơn đốc đơn vị tư vấn hoàn thành công tác định giá đất đối với diện tích giao đất đợt 1 (tháng 05/2016) và đợt 2 (tháng 03/2018) và trình thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý II/2023**. Đối với diện tích đất chưa giao, triển khai công tác định giá đất ngay sau khi có quyết định giao đất.

(7) *Khu dân cư phía Bắc đường Nguyễn Văn Cừ*: đẩy nhanh việc lựa chọn đơn vị tư vấn định giá đất (chọn đơn vị có đủ năng lực), tập trung phối hợp với

đơn vị tư vấn hoàn thành công tác định giá đất và trình thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý II năm 2023**.

(8) *Khu dân cư Tháp Chàm 1*: đẩy nhanh việc lựa chọn đơn vị tư vấn định giá đất (chọn đơn vị có đủ năng lực), tập trung phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn thành công tác định giá đất để phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý II năm 2023**.

(9) *Khu đô thị mới Đông Bắc (Khu K1)*: đôn đốc đơn vị tư vấn hoàn thành công tác định giá đất, phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý II/2023**.

(10) *Khu dân cư Chí Lành*: sau khi hồ sơ pháp lý của dự án hoàn tất, triển khai công tác định giá đất và trình thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý II năm 2023**.

(11) *Khu dân cư Mỹ Bình 1 (trước là Khu tái định cư dự án Trụ sở làm việc Công an tỉnh)*: hoàn thành công tác định giá đất và trình thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý II năm 2023** để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

(12) *Khu đô thị mới Khánh Hải – Khu đất sân vận động (cũ)*: hoàn thành công tác định giá đất, thẩm định và trình phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý II năm 2023** để triển khai công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

(13) *Khu tái định cư Mỹ Sơn*: đẩy nhanh việc lựa chọn đơn vị tư vấn định giá đất, hoàn thành công tác định giá đất, phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý II năm 2023** để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

(14) *Khu tái định cư Lâm Sơn*: đẩy nhanh việc lựa chọn đơn vị tư vấn định giá đất, hoàn thành công tác định giá đất, phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý II năm 2023** để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

**c) Các khu đất đấu giá quyền sử dụng thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (05 khu):** (1) *Khu đất ngã tư đường Cao Bá Quát - Ngô Gia Tự*; (2) *Khu đất góc ngã tư đường Yên Ninh - 16 tháng 4*; (3) *Trung tâm Thương mại Tháp Chàm*; (4) *Khu đất cạnh Resort NHNN&PTNN Chi nhánh Ninh Thuận*; (5) *Khu đất tại đường Nguyễn Văn Cừ*: đẩy nhanh việc lựa chọn đơn vị tư vấn định giá đất, hoàn thành công tác định giá đất và trình thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý II năm 2023** để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm.

**d) Các dự án du lịch (04 dự án):**

(1) *Khu du lịch khách sạn và giải trí phức hợp Khánh Hải*: đơn đốc đơn vị tư vấn định giá đất hoàn thành công tác định giá đất **trong tháng 03/2023**, trình thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý II/2023**.

(2) *Khu Du lịch Mũi Dinh Ecopark*: đơn đốc đơn vị tư vấn định giá đất hoàn thành công tác định giá đất **trong quý II/2023**, trình thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý III/2023**.

(3) *Khu du lịch nghỉ dưỡng Sơn Long Thuận*: đơn đốc đơn vị tư vấn định giá đất hoàn thành công tác định giá đất và trình thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý II/2023**.

(4) *Khu du lịch nghỉ dưỡng Điện Lực*: đẩy nhanh việc lựa chọn đơn vị tư vấn định giá đất, hoàn thành công tác định giá đất và trình thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý II/2023**.

**đ) Danh mục các thửa đất cần định giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố thực hiện (02 khu).**

(1) *Khu tái định cư dự án Nhà máy xử lý nước thải thành phố (dự án Hà Lan) phường Phước Mỹ, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm*: hoàn thành công tác định giá đất và trình thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý II năm 2023**.

(2) *Khu đất Trường tiểu học Phú Thọ - Cơ sở 2 (cũ) phường Đông Hải, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm*: hoàn thành công tác định giá đất và trình thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể **trong quý III năm 2023**.

Ngoài ra, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố theo kế hoạch đấu giá đất năm 2023 được duyệt, thực hiện việc xây dựng phương án giá đất cụ thể trình thẩm định, phê duyệt, đảm bảo phục vụ kịp thời cho công tác đấu giá đất theo quy định.

**1.2.** Đối với 205 công trình, dự án thu hồi đất cần định giá đất cụ thể để thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm đ, khoản 4, Điều 114 của Luật đất đai năm 2013:

Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố theo kế hoạch thu hồi đất, thực hiện việc xây dựng phương án giá đất cụ thể trình thẩm định, phê duyệt đảm bảo phục vụ kịp thời cho công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng.

*(Chi tiết tại Phụ lục kèm theo).*

## **2. Nguồn kinh phí thực hiện**

**2.1.** Nguồn ngân sách Nhà nước chi trả đối với kinh phí xác định giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất, giao đất, thuê đất theo quy định tại khoản khoản 4 Điều 21 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

**2.2.** Đối với kinh phí xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 61/2022/TT-BTC ngày 05/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

### **III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **1. Sở Tài nguyên và Môi trường**

a) Lập dự toán chi phí thực hiện xác định giá đất cụ thể gửi Sở Tài chính có ý kiến, công khai các dự án cần thuê tư vấn định giá đất trên cổng thông tin của tỉnh và của Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Thực hiện lựa chọn, ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp thuê tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật đấu thầu.

c) Trên cơ sở kết quả định giá đất cụ thể do đơn vị tư vấn thực hiện hoặc Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố xây dựng đề xuất, Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

d) Thực hiện nhiệm vụ đột xuất khi có yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh liên quan đến xây dựng phương án giá đất cụ thể để mời gọi thu hút đầu tư phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

#### **2. Sở Tài chính**

a) Cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, tổ chức họp Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh để thẩm định phương án giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường trình.

b) Trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với các khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng.

c) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh bố trí kinh phí thực hiện Kế hoạch.

#### **3. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố**

a) Chỉ đạo các phòng chuyên môn có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp xã phối hợp với tổ chức có chức năng tư vấn giá đất trong việc điều tra, cung cấp

thông tin liên quan đến thửa đất, khu đất cần xác định giá.

b) Chuẩn bị hồ sơ đề nghị định giá đất và đăng ký thời gian định giá với Sở Tài nguyên và Môi trường

Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh công trình, dự án; thửa đất, khu đất cần xác định giá đất cụ thể nằm ngoài Kế hoạch được phê duyệt, đề nghị các sở ngành, đơn vị có liên quan và Ủy ban nhân dân huyện, thành phố báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, bổ sung.

4. Giám đốc các Sở; Thủ trưởng các ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố tổ chức thực hiện nghiêm túc, kịp thời, hiệu quả. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, khó khăn báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.

***Nơi nhận:***

- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Thành viên HĐĐT giá đất tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố;
- VPUB: LĐVP, KTTH;
- Lưu: VT.<sub>NDT</sub>

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Huyền**