

QUY CHẾ

Hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Đắk Lắk
(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-HĐTĐGDCT ngày / /2024
của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Đắk Lắk)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi, đối tượng điều chỉnh

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định chức năng, nhiệm vụ; nguyên tắc làm việc; chế độ trách nhiệm; quan hệ công tác; phạm vi, cách thức, quy trình giải quyết công việc; các hoạt động và chế độ thông tin, báo cáo của Hội đồng; phân công nhiệm vụ cho các thành viên Hội đồng.

2. Đối tượng điều chỉnh

Các thành viên Hội đồng; các cơ quan có chức năng xây dựng giá đất cụ thể; các cơ quan nhà nước, đơn vị, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động thẩm định giá đất cụ thể của Hội đồng.

Điều 2. Chức năng, nhiệm vụ của Hội đồng

1. Chức năng

Hội đồng thực hiện thẩm định giá đất cụ thể đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 160 của Luật Đất đai năm 2024.

2. Nhiệm vụ

Hội đồng thực hiện thẩm định giá đất cụ thể theo quy định tại Điều 158 của Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Nội dung thẩm định của Hội đồng bao gồm:

- Việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất.
- Trình tự, thủ tục định giá đất.
- Kết quả thu thập thông tin.

Điều 3. Hồ sơ phương án giá đất trình Hội đồng

1. Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ về nội dung của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất; xây dựng Tờ trình về phương án giá đất; văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất; trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh đề thẩm định phương án giá đất, hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh gồm:

- Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất;
- Tờ trình về phương án giá đất;

c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất;

d) Hồ sơ định giá đất cụ thể;

đ) Các hồ sơ khác có liên quan đến việc định giá đất cụ thể.

2. Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất của Sở Tài nguyên và Môi trường phải đầy đủ các danh mục hồ sơ nêu trên và tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin theo quy định tại Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

3. Hồ sơ gửi qua hệ thống Văn phòng điện tử (IDESK), đồng thời gửi 01 bộ nộp văn bản giấy trực tiếp tại Bộ phận văn thư của Sở Tài chính hoặc gửi qua đường bưu chính đến Bộ phận văn thư của Sở Tài chính.

Điều 4. Nguyên tắc, trình tự hoạt động của Hội đồng

1. Trong thời gian không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị thẩm định giá đất cụ thể của Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Hội đồng có trách nhiệm tổ chức thẩm định phương án giá đất cụ thể theo trình tự, thủ tục quy định. Trường hợp chưa đủ cơ sở để thẩm định, trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Hội đồng phải thông báo bằng văn bản cho Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị bổ sung. Sau khi nhận được đủ hồ sơ thì thời hạn hoàn thành thẩm định là 15 ngày tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.

2. Phiên họp thẩm định giá đất được tiến hành khi có ít nhất hai phần ba (2/3) số thành viên Hội đồng dự họp, trong đó phải có thành viên là Chủ tịch Hội đồng hoặc Phó Chủ tịch Hội đồng trong trường hợp được Chủ tịch Hội đồng ủy quyền chủ trì phiên họp, thành viên là đại diện cơ quan (Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện nơi có đất). Số lượng (2/3) thành viên Hội đồng nêu trên được tính đối với 13 thành viên Hội đồng gồm: (1) Chủ tịch Hội đồng (2) Phó Chủ tịch Hội đồng; các thành viên Hội đồng là đại diện các cơ quan: (3) Sở Tài nguyên và Môi trường, (4) Sở Tư pháp, (5) Sở Xây dựng, (6) Sở Kế hoạch và Đầu tư, (7) Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, (8) Ban KTNS HĐND tỉnh, (9) Cục Thuế tỉnh, (10) Công an tỉnh, (11) Đơn vị tư vấn độc lập có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất, (12) UBND cấp huyện nơi có đất, (13) UBND cấp xã nơi có đất thẩm định phương án giá đất. Không bao gồm các thành viên còn lại của Hội đồng là đại diện lãnh đạo UBND cấp huyện, cấp xã nơi không có đất để lập phương án giá đất. Trường hợp, thẩm định phương án giá đất cụ thể của dự án được thực hiện tại 02 huyện hoặc 02 xã cùng huyện trở lên, thì thành viên Hội đồng là đại diện lãnh đạo UBND các huyện, xã nơi có đất thẩm định cùng tham dự họp.

3. Hội đồng làm việc độc lập, khách quan, theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số; thảo luận công khai, biểu quyết thông qua biên bản họp thẩm định giá đất. Hội đồng kết luận theo ý kiến của đa số thành viên Hội đồng có mặt đã biểu quyết và thông qua tại phiên họp. Trong trường hợp có ý kiến ngang nhau thì bên có biểu quyết của Chủ tịch Hội đồng hoặc Phó Chủ tịch Hội đồng đối với trường hợp được Chủ tịch Hội đồng ủy quyền là ý kiến quyết định. Thành viên

của Hội đồng có quyền bảo lưu ý kiến nếu không đồng ý với kết luận do Hội đồng quyết định.

4. Các thành viên của Hội đồng nếu bận công tác không thể tham dự cuộc họp của Hội đồng, phải có văn bản gửi Chủ tịch Hội đồng hoặc Phó Chủ tịch Hội đồng (trường hợp Phó Chủ tịch Hội đồng điều hành phiên họp) nêu rõ lý do vắng mặt. Các thành viên Hội đồng không được cung cấp các thông tin, nghiệp vụ của Hội đồng khi chưa có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng hoặc Phó Chủ tịch Hội đồng.

Đối với thành viên Hội đồng là đại diện lãnh đạo UBND cấp huyện, cấp xã nơi có đất thẩm định phương án giá đất, nếu vắng mặt không dự họp thì phải ủy quyền bằng văn bản cho người đại diện tham gia phiên họp; văn bản ủy quyền phải tuân thủ theo quy định của pháp luật đối với trường hợp ủy quyền. Ý kiến phát biểu, ý kiến biểu quyết của người được ủy quyền chính là ý kiến của thành viên Hội đồng là đại diện lãnh đạo UBND cấp huyện, cấp xã nơi có đất thẩm định phương án giá đất; người được ủy quyền khi tham gia họp phải ký biên bản cuộc họp thay cho người ủy quyền, nhưng người ủy quyền là người phải chịu trách nhiệm về kết quả cuộc họp thẩm định phương án giá đất của Hội đồng.

5. Trường hợp thành viên Hội đồng đi công tác, học tập hoặc vì lý do khác không thể thực hiện nhiệm vụ của Hội đồng từ 03 tháng trở lên hoặc có thay đổi về nhân sự, cơ quan quản lý thành viên Hội đồng phải có văn bản báo cáo Chủ tịch Hội đồng và cử thành viên khác tham gia Hội đồng.

6. Căn cứ kết quả cuộc họp thẩm định phương án giá đất của Hội đồng, Phó Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh gửi văn bản thẩm định phương án giá đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện phương án giá đất trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Đối với trường hợp, thẩm định phương án giá đất khi bán tài sản công là trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp (tài sản gắn liền với đất bán cùng quyền sử dụng đất); căn cứ kết quả cuộc họp thẩm định phương án giá đất của Hội đồng, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, quyết định phê duyệt giá đất cụ thể, giá trị quyền sử dụng đất hoặc giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất (*Riêng giá trị tài sản gắn liền với đất, Sở Tài chính trình UBND tỉnh hoặc Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, quyết định giá trị tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 114/2024/NĐ-CP ngày 15/9/2024 của Chính phủ và Nghị quyết của HĐND tỉnh quy định về phân cấp thẩm quyền quản lý tài sản công tại địa phương theo quy định tại Nghị định số 114/2024/NĐ-CP*).

Chương II

TRÁCH NHIỆM, QUYỀN HẠN CỦA HỘI ĐỒNG

Điều 5. Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng

1. Chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh về hoạt động của Hội đồng.

2. Quyết định thành lập Tổ giúp việc của Hội đồng.
3. Chỉ đạo chung hoạt động của Hội đồng, Tổ giúp việc Hội đồng; điều hành, phân công nhiệm vụ cho Phó Chủ tịch Hội đồng và các thành viên Hội đồng; đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện các nhiệm vụ đã giao.
4. Triệu tập và điều hành hoặc ủy quyền cho Phó Chủ tịch Hội đồng triệu tập và điều hành các cuộc họp của Hội đồng; chỉ đạo thành viên Hội đồng chuẩn bị nội dung các vấn đề đưa ra thảo luận tại cuộc họp Hội đồng; kết luận chung về kết quả thẩm định phương án giá đất của Hội đồng theo từng nội dung thẩm định cụ thể.
5. Xử lý các đề xuất, kiến nghị của các thành viên Hội đồng.
6. Thay mặt Hội đồng phát biểu ý kiến thẩm định của Hội đồng về phương án giá đất khi được UBND tỉnh yêu cầu.
7. Chủ tịch Hội đồng thực hiện ủy quyền bằng văn bản cho Phó Chủ tịch Hội đồng thực hiện các nhiệm vụ thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Hội đồng khi Chủ tịch Hội đồng không tham dự cuộc họp.

Điều 6. Trách nhiệm của Phó Chủ tịch Hội đồng

1. Thực hiện và chịu trách nhiệm về các nhiệm vụ do Chủ tịch Hội đồng phân công.
2. Thay mặt Chủ tịch Hội đồng điều hành và giải quyết các công việc thuộc quyền hạn của Chủ tịch Hội đồng khi được Chủ tịch Hội đồng ủy quyền.
3. Chủ trì cuộc họp của Hội đồng theo ủy quyền của Chủ tịch Hội đồng được quy định tại Quy chế này.
4. Thực hiện các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Hội đồng phân công.

Điều 7. Trách nhiệm của thành viên Hội đồng là đại diện lãnh đạo các sở, ngành; UBND các huyện, thị xã, thành phố; UBND xã, phường, thị trấn; đơn vị tư vấn

1. Nhiệm vụ chung
 - a) Làm việc theo Quy chế hoạt động của Hội đồng.
 - b) Có trách nhiệm nghiên cứu hồ sơ, tài liệu để tham gia ý kiến thẩm định phương án giá đất của Sở Tài nguyên và Môi trường.
 - c) Tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng; trường hợp không tham dự cuộc họp của Hội đồng thì không phải ký vào Biên bản cuộc họp thẩm định phương án giá đất của Hội đồng.
 - d) Chịu trách nhiệm cá nhân đối với các nhiệm vụ do Chủ tịch Hội đồng phân công và tuân thủ các quy định về thẩm định giá đất theo quy định của pháp luật hiện hành.
 - đ) Đề xuất các hoạt động của Hội đồng khi cần thiết.
 - e) Đối với thành viên Hội đồng là đại diện lãnh đạo UBND cấp huyện, cấp xã chỉ tham gia cuộc họp Hội đồng khi thực hiện thẩm định phương án giá đất trên địa bàn mình công tác.
2. Nhiệm vụ theo lĩnh vực chuyên môn
 - a) Thành viên Hội đồng đại diện lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm về sự phù hợp, tính hợp lệ của hồ sơ phương án giá đất

theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Chỉ đạo phòng, ban, đơn vị chuyên môn trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, phối hợp với Tổ giúp việc Hội đồng cung cấp đầy đủ hồ sơ phương án giá đất.

Thực hiện các nhiệm vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ về lĩnh vực chuyên ngành liên quan đến các nội dung trong phương án giá đất.

b) Thành viên Hội đồng đại diện lãnh đạo Sở Tư pháp

Kiểm tra cơ sở pháp lý về phương án giá đất và có ý kiến về các vấn đề liên quan đến việc áp dụng quy định của pháp luật. Có ý kiến cụ thể, chịu trách nhiệm về sự phù hợp của việc sử dụng các mẫu phiếu điều tra, khảo sát khi xây dựng phương án giá đất.

Thực hiện các nhiệm vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ về lĩnh vực chuyên ngành liên quan đến các nội dung trong phương án giá đất.

c) Thành viên Hội đồng đại diện lãnh đạo Sở Xây dựng

Có ý kiến cụ thể về sự phù hợp về các thông tin sử dụng để tính toán doanh thu, chi phí (như diện tích, tầng cao, mật độ, hệ số sử dụng đất,...) trong phương án giá đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc tổng mặt bằng. Sự phù hợp về việc áp dụng chỉ số giá, suất vốn đầu tư, định mức, đơn giá theo các quy định hiện hành tại thời điểm định giá; sự phù hợp của việc xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng (nếu có); sự phù hợp của việc ước tính tổng chi phí xây dựng theo thứ tự ưu tiên quy định của pháp luật.

Thực hiện các nhiệm vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ về lĩnh vực chuyên ngành liên quan đến các nội dung trong phương án giá đất.

d) Thành viên Hội đồng đại diện lãnh đạo Sở Kế hoạch và Đầu tư

Có ý kiến cụ thể về lĩnh vực chuyên ngành liên quan đến các nội dung trong phương án giá đất gồm các thông tin trong chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư,... liên quan đến thông số tính toán doanh thu, chi phí, tiến độ bán hàng, tiến độ xây dựng, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê,...

Thực hiện các nhiệm vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ về lĩnh vực chuyên ngành liên quan đến các nội dung trong phương án giá đất.

đ) Thành viên Hội đồng đại diện lãnh đạo Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Ban KTNS HĐND tỉnh, Công an tỉnh

Có ý kiến về tất cả các nội dung có liên quan phương án giá đất, tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng thẩm định phương án giá đất.

Thực hiện các nhiệm vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ về lĩnh vực chuyên ngành liên quan đến các nội dung trong phương án giá đất.

e) Thành viên Hội đồng đại diện lãnh đạo Cục Thuế tỉnh

Có ý kiến về sự phù hợp giữa thông tin thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong phương án giá so với thông tin trong báo cáo tài chính nộp cho cơ quan Thuế (nếu có); sự phù hợp của các thông tin thu thập được về tài sản so sánh so với thông tin trong cơ sở dữ liệu của cơ quan Thuế (nếu có); sự phù hợp về tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá; sự phù hợp về tiến độ bán hàng.

Thực hiện các nhiệm vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ về lĩnh vực chuyên ngành liên quan đến các nội dung trong phương án giá đất.

g) Thành viên Hội đồng đại diện lãnh đạo UBND cấp huyện, cấp xã nơi có đất thẩm định phương án giá đất

Có trách nhiệm cung cấp thông tin về hiện trạng khu đất, thửa đất thẩm định phương án giá đất; có ý kiến cụ thể, chịu trách nhiệm về sự phù hợp, tính hợp lệ về việc lựa chọn tài sản so sánh theo thứ tự ưu tiên theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; sự phù hợp về tính pháp lý, tính đầy đủ của các thông tin tài sản so sánh, về các thông tin thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp; sự phù hợp của việc xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất.

Thực hiện các nhiệm vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ, địa bàn quản lý liên quan đến các nội dung trong phương án giá đất.

h) Thành viên Hội đồng đại diện đơn vị tư vấn độc lập

Có ý kiến về phương án giá đất, tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng thẩm định phương án giá đất để có ý kiến phản biện về tất cả các nội dung có liên quan phương án giá đất.

Thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ về chuyên môn liên quan đến các nội dung trong phương án giá đất.

Điều 8. Trách nhiệm của Tổ giúp việc Hội đồng

1. Tiếp nhận hồ sơ phương án giá đất do Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng theo khoản 1 Điều 3 Quy chế này.

2. Kiểm tra danh mục hồ sơ, tài liệu về tính đầy đủ, tính hợp lệ của hồ sơ phương án giá đất của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp, danh mục hồ sơ, tài liệu đã đầy đủ, hợp lệ, đảm bảo theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, tham mưu Giấy mời họp của Hội đồng để tổ chức cuộc họp thẩm định phương án giá đất của Hội đồng.

Trường hợp, hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ, chưa đủ điều kiện thẩm định; báo cáo, tham mưu văn bản của Hội đồng gửi Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện phương án giá đất, bổ sung hồ sơ, tài liệu có liên quan.

3. Tham mưu tổ chức cuộc họp thẩm định phương án giá đất của Hội đồng đối với cuộc họp tại trụ sở làm việc Sở Tài chính. Đối với cuộc họp thẩm định phương án giá đất tại trụ sở làm việc HĐND tỉnh và UBND tỉnh thì phối hợp với Văn phòng UBND tỉnh tổ chức cuộc họp.

4. Dự thảo Biên bản thẩm định phương án giá đất của Hội đồng.

5. Dự thảo văn bản thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất của Hội đồng gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để hoàn thiện phương án giá đất trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, quyết định.

6. Thực hiện các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Hội đồng, Phó Chủ tịch Hội đồng phân công.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Kinh phí, nội dung chi, mức chi để phục vụ cho hoạt động của Hội đồng, Tổ giúp việc của Hội đồng và cá nhân tham gia phục vụ hoạt động của Hội đồng được thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước

và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Điều 10. Cán bộ, công chức tham gia Hội đồng không thực hiện trách nhiệm được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái các quy định của Nhà nước gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc các bên có liên quan, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Các nội dung không quy định tại Quy chế này, thì thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Các thành viên Hội đồng; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy chế này. Việc sửa đổi, bổ sung Quy chế này phải được các thành viên Hội đồng thống nhất thông qua, trình Hội đồng xem xét, quyết định./.