

Số: /QĐ-HĐTĐGD

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Về việc ban hành Quy chế hoạt động
của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ
TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 656/QĐ-UBND ngày 05/3/2026 về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa; số 686/QĐ-UBND ngày 09/3/2026, số 725/QĐ-UBND ngày 13/3/2026, số 780/QĐ-UBND ngày 20/3/2026 và các Quyết định bổ sung thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 778/QĐ-HĐTĐGD ngày 20/3/2026 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa về việc kiện toàn Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh tại Tờ trình số 58/TTr-TGV ngày 23/3/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký; thay thế Quyết định số 3345/QĐ-HĐTĐGD ngày 22/10/2025 của Chủ tịch Hội đồng đồng thẩm định giá đất cụ thể về việc ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp, Công Thương; Trưởng Thuế tỉnh, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu Công nghiệp; Chủ tịch UBND xã, phường, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh; thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa tại Quyết định số 656/QĐ-UBND ngày 05/3/2026 và các Quyết định bổ sung thành viên Hội đồng của UBND tỉnh; Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh; Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2 Quyết định;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - PCT UBND tỉnh Cao Văn Cường;
 - Các PCVP UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, KTTT_(ĐNV).
- QĐHĐGD 26-15

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG



PHÓ CHỦ TỊCH UBND TỈNH
Cao Văn Cường

QUY CHẾ

Hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa
(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-HĐTDGD ngày / /2026
của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Quy chế này quy định về nhiệm vụ, trách nhiệm, nguyên tắc hoạt động, chế độ làm việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa (sau đây viết tắt là Hội đồng); phân công nhiệm vụ cho các thành viên Hội đồng, Tổ giúp việc của Hội đồng và quy trình thẩm định phương án giá đất của Hội đồng.

2. Quy chế này áp dụng cho các thành viên Hội đồng; thành viên Tổ giúp việc của Hội đồng; các cơ quan, tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan đến công tác thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa.

Điều 2. Nhiệm vụ, trách nhiệm chung của Hội đồng

1. Thẩm định phương án giá đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai 2024 thuộc thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể của Chủ tịch UBND tỉnh. Nội dung thẩm định theo quy định tại khoản 5 Điều 161 Luật đất đai năm 2024, 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.

2. Một số nhiệm vụ khác do UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh giao.

Điều 3. Nguyên tắc hoạt động của Hội đồng

1. Hội đồng làm việc độc lập, khách quan, theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số dựa trên kết quả biểu quyết; thảo luận công khai và thống nhất bằng việc biểu quyết. 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 (trường hợp Chủ tịch Hội đồng ủy quyền điều hành phiên họp) là ý kiến quyết định. Thành viên của Hội đồng có quyền bảo lưu ý kiến nếu không đồng ý với kết luận, biểu quyết thống nhất của các thành viên còn lại của Hội đồng. Chủ tịch Hội đồng và các thành viên Hội đồng chịu trách nhiệm cá nhân về ý kiến, kết quả biểu quyết của mình.

2. Hội đồng tổ chức phiên họp thường kỳ sau ngày thứ 4 hàng tuần; trường hợp cần thiết, Chủ tịch Hội đồng sẽ quyết định việc tổ chức họp đột xuất.

3. Hội đồng thực hiện thẩm định phương án giá đất bằng việc tổ chức các phiên họp để thảo luận và biểu quyết đối với các nội dung theo quy định tại khoản 5 Điều 161 Luật Đất đai năm 2024.

4. Phiên họp thẩm định giá đất được tiến hành khi có đủ ý kiến tham gia bằng văn bản về phương án giá đất của các thành viên Hội đồng được phân công theo Quy chế này và ít nhất hai phần ba (2/3) số thành viên Hội đồng dự họp (trong đó gồm có Chủ tịch Hội đồng, Phó Chủ tịch Hội đồng (*trừ trường hợp Chủ tịch Hội đồng ủy quyền cho Phó Chủ tịch Hội đồng điều hành phiên họp*); thành viên Hội đồng Sở Nông nghiệp và Môi trường, thành viên Hội đồng Sở Xây dựng, Chủ tịch UBND xã, phường nơi có đất); Đại diện Lãnh đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường (cơ quan trình phương án giá đất), Tổ chức thực hiện định giá đất của dự án.

Trước khi tiến hành phiên họp, thành viên Hội đồng thuộc các sở, ngành cấp tỉnh nếu vắng mặt vì lý do bất khả kháng, phải có văn bản báo cáo Chủ tịch Hội đồng nêu rõ lý do vắng mặt kèm theo ý kiến tham gia bằng văn bản đối với các nội dung thẩm định theo quy định tại khoản 5 Điều 161 Luật Đất đai 2024 và các nội dung khác thuộc nhiệm vụ chuyên môn của ngành. Đối với thành viên Hội đồng là Chủ tịch UBND các xã, phường nơi có dự án nếu vắng mặt không dự họp phải ủy quyền bằng văn bản cho Phó Chủ tịch tham gia phiên họp; người được ủy quyền phải xuất trình văn bản ủy quyền theo quy định, báo cáo Chủ tịch Hội đồng; người được ủy quyền thay mặt thành viên Hội đồng thực hiện toàn bộ trách nhiệm của thành viên Hội đồng khi tham dự phiên họp, ý kiến phát biểu thảo luận, biểu quyết của người được ủy quyền cũng chính là ý kiến phát biểu, biểu quyết của thành viên Hội đồng; thành viên Hội đồng chịu trách nhiệm trước Hội đồng và pháp luật về nội dung ủy quyền của người được ủy quyền.

Điều 4. Chế độ làm việc của Hội đồng

1. Chủ tịch Hội đồng được sử dụng con dấu của UBND tỉnh Thanh Hóa để chỉ đạo, điều hành; Phó Chủ tịch Hội đồng và các thành viên Hội đồng được sử dụng con dấu của cơ quan, đơn vị mình để thực hiện nhiệm vụ được giao.

2. Trường hợp thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để tư vấn thẩm định giá đất cụ thể, thì tổ chức tư vấn xác định giá đất phải thực hiện thẩm định phương án giá đất bằng văn bản đối với các nội dung theo quy định tại khoản 5 Điều 161 Luật Đất đai năm 2024 và các nội dung khác có liên quan theo quy định hiện hành và trực tiếp tham dự phiên họp của Hội đồng thẩm định giá đất.

3. Trường hợp mời đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất; cán bộ, công chức, viên chức các sở, ngành, đơn vị có liên quan (trong trường hợp cần thiết) tham gia là thành viên Hội đồng theo từng dự án cụ thể, thì đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất; cán bộ, công chức, viên chức các sở, ngành, đơn vị có liên quan tham gia Hội đồng phải có ý kiến góp ý bằng văn bản cũng như tham gia ý kiến, biểu quyết

trực tiếp tại phiên họp của Hội đồng như các thành viên Hội đồng có tên cụ thể tại Quyết định số 656/QĐ-UBND ngày 05/3/2026 và các Quyết định của UBND tỉnh bổ sung thành viên Hội đồng có liên quan.

4. Kinh phí hoạt động của Hội đồng (bao gồm cả Tổ giúp việc và thành phần mời), thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để tư vấn thẩm định giá đất cụ thể được bố trí trong dự toán ngân sách hàng năm của Sở Tài chính. Mức chi kinh phí hoạt động của Hội đồng, thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để tư vấn thẩm định giá đất thực hiện theo quy định hiện hành.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Phân công nhiệm vụ, trách nhiệm cụ thể cho các thành viên Hội đồng

1. Chủ tịch Hội đồng

a) Chỉ đạo chung hoạt động của Hội đồng; điều hành, ký Quyết định ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng.

b) Triệu tập và điều hành các phiên họp của Hội đồng; tham gia ý kiến thảo luận trực tiếp tại phiên họp và biểu quyết về các nội dung thẩm định theo quy định tại khoản 5 Điều 161 Luật Đất đai năm 2024; kết luận chung về kết quả thẩm định phương án giá đất sau khi có ý kiến và kết quả biểu quyết của Hội đồng về từng nội dung thẩm định cụ thể.

c) Xử lý các đề xuất, kiến nghị của các thành viên Hội đồng.

d) Ký ban hành Quyết định thành lập, kiện toàn Tổ giúp việc của Hội đồng.

đ) Báo cáo UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh về những nội dung liên quan đến thẩm định giá đất cụ thể và các nội dung khác vượt thẩm quyền giải quyết của Hội đồng.

2. Phó Chủ tịch Hội đồng

a) Thực hiện và chịu trách nhiệm về các nhiệm vụ do Chủ tịch Hội đồng phân công và các nội dung được phân công tại Quy chế này.

b) Ký văn bản của Hội đồng trả hồ sơ phương án giá đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Hội đồng trong trường hợp hồ sơ không đầy đủ, chưa đảm bảo điều kiện báo cáo Hội đồng theo quy định và phải nêu rõ nội dung cần bổ sung, hoàn thiện.

c) Ký văn bản của Hội đồng về việc thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để tư vấn thẩm định theo từng dự án cụ thể khi cần thiết.

d) Ký văn bản của Hội đồng tham mưu cho UBND tỉnh bổ sung các thành viên, gồm: Chủ tịch UBND phường, xã nơi có đất thực hiện dự án; đại diện Tổ

chức tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất; cán bộ, công chức, viên chức các sở, ngành, đơn vị có liên quan (trong trường hợp cần thiết) tham gia Hội đồng theo từng dự án cụ thể, phù hợp với tính chất công tác thẩm định giá đất.

đ) Tham gia ý kiến theo quy định tại mục 3.2.1 Điều 5 Quy chế này, thảo luận và biểu quyết về các nội dung thẩm định theo quy định tại khoản 5 Điều 161 Luật Đất đai năm 2024.

e) Ký thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất của Hội đồng theo kết luận tại Biên bản họp của Hội đồng.

f) Chỉ đạo, điều hành toàn diện hoạt động của Tổ giúp việc của Hội đồng theo quy định tại Điều 7 Quy chế này.

g) Tổng hợp, báo cáo Chủ tịch Hội đồng để Chủ tịch Hội đồng báo cáo UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh các nội dung liên quan đến thẩm định giá đất cụ thể vượt thẩm quyền giải quyết của Hội đồng theo ý kiến của Hội đồng hoặc các thành viên Hội đồng.

h) Giải quyết các công việc thuộc quyền hạn của Chủ tịch Hội đồng khi được Chủ tịch Hội đồng ủy quyền.

3. Các thành viên Hội đồng là đại diện lãnh đạo các sở, ban, ngành, Chủ tịch UBND các xã, phường nơi có dự án (thành viên Hội đồng có tên tại Quyết định số 656/QĐ-UBND ngày 05/3/2026 và các Quyết định bổ sung thành viên Hội đồng)

3.1. Nhiệm vụ chung

a) Nghiên cứu, tham gia góp ý thẩm định phương án giá đất cụ thể bằng văn bản gửi Sở Tài chính (thông qua Tổ giúp việc) để tổng hợp chung và tham gia ý kiến thảo luận, biểu quyết về các nội dung thẩm định theo quy định tại khoản 5 Điều 161 Luật Đất đai năm 2024 tại phiên họp Hội đồng.

b) Thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Ủy ban nhân dân tỉnh và Chủ tịch Hội đồng về các nhiệm vụ được phân công tại Quy chế này, nội dung liên quan lĩnh vực chuyên môn của ngành, đơn vị, địa phương quản lý.

c) Chỉ đạo các phòng chuyên môn thuộc các sở, ngành và thành viên Tổ giúp việc nghiên cứu, chuẩn bị các nội dung tham mưu trong phương án giá đất cụ thể theo phân công đề xuất, báo cáo Hội đồng xem xét quyết định tại phiên họp thẩm định theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

d) Tham gia ý kiến xây dựng dự thảo Quy chế hoạt động của Hội đồng/dự thảo sửa đổi Quy chế hoạt động của Hội đồng đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật.

3.2. Nhiệm vụ cụ thể theo lĩnh vực chuyên môn của ngành, đơn vị, địa phương

3.2.1. Thành viên Hội đồng là Sở Tài chính

a) Có ý kiến về các nội dung trong phương án giá đất

Tính đầy đủ về nội dung đối với hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể do Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Hội đồng; có ý kiến về các nội dung liên quan đến sự phù hợp các thông tin trong chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư liên quan đến các chỉ tiêu tính toán doanh thu, chi phí (gồm tiền độ bán hàng (nếu có) và tiền độ xây dựng).

b) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ về lĩnh vực chuyên môn liên quan đến các nội dung trong phương án giá đất do Chủ tịch Hội đồng phân công.

3.2.2. Thành viên Hội đồng là Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Có ý kiến về các nội dung trong phương án giá đất

Tính pháp lý, nguồn gốc khu đất; điều kiện giao đất, cho thuê đất của khu đất cần xác định giá đất; rà soát diện tích, vị trí của khu đất làm cơ sở định giá đất; có ý kiến về các nội dung trong hồ sơ trình Hội đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

b) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ về lĩnh vực chuyên môn liên quan đến các nội dung trong phương án giá đất do Chủ tịch Hội đồng phân công.

3.2.3. Thành viên Hội đồng là Sở Xây dựng

a) Có ý kiến về các nội dung trong phương án giá đất

Sự phù hợp về các chỉ tiêu tính toán liên quan đến quy hoạch xây dựng, thiết kế xây dựng, diện tích xây dựng công trình, diện tích xây dựng sàn, diện tích sàn kinh doanh trong phương án xác định giá đất của dự án; sự phù hợp về ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng; sự phù hợp về việc ước tính tổng chi phí xây dựng theo thứ tự ưu tiên quy định của pháp luật tại thời điểm định giá; việc sử dụng, áp dụng phương pháp ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng, các chi phí đầu tư xây dựng; sự phù hợp các thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh liên quan đến các tài sản so sánh trong phương án giá đất cụ thể (nếu có).

b) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ về lĩnh vực chuyên môn liên quan đến các nội dung trong phương án giá đất do Chủ tịch Hội đồng phân công.

3.2.4. Thành viên Hội đồng là Sở Tư pháp

a) Có ý kiến về các nội dung trong phương án giá đất

Có ý kiến về cơ sở pháp lý trong phương án giá đất và có ý kiến về các vấn đề liên quan đến việc áp dụng quy định của pháp luật; sự phù hợp của việc sử dụng các mẫu phiếu thu thập thông tin về thửa đất, sự đầy đủ và phù hợp của

thông tin trên phiếu điều tra với thông tin sử dụng phân tích, đánh giá trong phương án giá đất để tiến hành xác định giá đất cụ thể.

b) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ về lĩnh vực chuyên môn liên quan đến các nội dung trong phương án giá đất do Chủ tịch Hội đồng phân công.

3.2.5. Thành viên Hội đồng là Thuế tỉnh

a) Có ý kiến về các nội dung trong phương án giá đất

Cung cấp các thông tin về giá đất các trường hợp tương tự trong tỉnh (nếu có) đã tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất đã thực hiện nộp tiền vào ngân sách nhà nước. Thông báo, hướng dẫn, đôn đốc doanh nghiệp thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

b) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ về lĩnh vực chuyên môn liên quan đến các nội dung trong phương án giá đất do Chủ tịch Hội đồng phân công.

3.2.6. Thành viên Hội đồng là Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh

a) Có ý kiến về các nội dung trong phương án giá đất

Sự phù hợp của các thông tin về kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất các dự án, khu đất do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh tổ chức đấu giá.

b) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ liên quan đến các nội dung trong phương án giá đất do Chủ tịch Hội đồng phân công.

3.2.7. Thành viên Hội đồng là Giám đốc Sở Công thương (đối với các dự án Cụm công nghiệp, Khu công nghiệp hoặc các dự án có liên quan)

Có ý kiến về các nội dung liên quan đến sự phù hợp các thông tin trong chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư liên quan đến các chỉ tiêu tính toán doanh thu, chi phí; sự phù hợp của các thông tin chi phí trong phương án giá đất so với thông tin chi phí của các Cụm công nghiệp, Khu công nghiệp hoặc các dự án tương tự đã được nghiệm thu hoặc quyết toán.

3.2.8. Thành viên Hội đồng là Trưởng ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp (đối với các dự án do ban Quản lý Khu Kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp thẩm định, tham mưu chấp thuận chủ trương đầu tư)

Có ý kiến về các nội dung liên quan đến sự phù hợp các thông tin trong chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư liên quan đến các chỉ tiêu tính toán doanh thu, chi phí; sự phù hợp của các thông tin chi phí trong phương án giá đất so với thông tin chi phí của các dự án tương tự đã được nghiệm thu hoặc quyết toán.

3.2.9. Thành viên Hội đồng là Chủ tịch UBND xã, phường nơi có đất thực hiện dự án xác định giá đất

a) Có ý kiến về các nội dung trong phương án giá đất

Có ý kiến về sự phù hợp của các yếu tố thông tin đầu vào đề định giá đất như giá chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất; giá thuê đất; giá thuê mặt bằng; các thông tin khảo sát, tài sản so sánh do đơn vị tư vấn thẩm định giá cung cấp tại phương án xác định giá đất;

Chủ động rà soát, có trách nhiệm cung cấp thông tin về trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng; giá thuê đất; giá thuê mặt bằng trên địa bàn và các khu vực lân cận để làm căn cứ đối chiếu, xem xét nội dung lựa chọn tài sản so sánh trong phương án xác định giá đất.

b) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ về lĩnh vực chuyên môn liên quan đến các nội dung trong phương án giá đất do Chủ tịch Hội đồng phân công.

4. Các thành viên Hội đồng do Chủ tịch Hội đồng (hoặc Phó Chủ tịch Hội đồng trong trường hợp được Chủ tịch Hội đồng ủy quyền/giao) mời (gồm: đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất; cán bộ, công chức, viên chức các sở, ngành, đơn vị có liên quan):

Góp ý thẩm định phương án giá đất bằng văn bản, gửi Sở Tài chính (Tổ giúp việc) để tổng hợp và tham gia ý kiến thảo luận, biểu quyết về các nội dung thẩm định theo quy định tại khoản 5 Điều 161 Luật Đất đai năm 2024 tại phiên họp Hội đồng.

Điều 6. Tổ chức tư vấn xác định giá đất để tư vấn thẩm định giá đất cụ thể (do Hội đồng thuê trong trường hợp cần thiết)

Thẩm định bằng văn bản về các nội dung quy định tại khoản 5 Điều 161 Luật Đất đai năm 2024 và các nội dung khác có liên quan theo quy định pháp luật hiện hành; đồng thời phải tham dự phiên họp thẩm định phương án giá đất để có ý kiến về các nội dung tại phương án giá đất.

Điều 7. Nhiệm vụ, trách nhiệm của Tổ giúp việc của Hội đồng

Tổ giúp việc có trách nhiệm thực hiện theo quy định tại Điều 2 Quyết định số 778/QĐ-HĐTĐGD ngày 20/3/2026 của Chủ tịch Hội đồng, giúp việc cho Hội đồng trong quá trình thẩm định phương án giá đất, gồm:

1) Nhiệm vụ của Tổ trưởng

a) Chỉ đạo và phân công nhiệm vụ cho Tổ phó và các thành viên Tổ giúp việc thực hiện các nhiệm vụ cụ thể quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này; chủ trì tổ chức cho Tổ giúp việc: (i) kiểm tra thực địa khu đất cần định giá; (ii) kiểm tra thực địa các tài sản so sánh (nếu thông tin trong hồ sơ phương án giá đất chưa đầy đủ).

Trong trường hợp các thành viên Hội đồng hoặc các thành viên Tổ giúp việc đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường giải trình/làm rõ các số liệu sử dụng trong phương án giá đất hoặc cần thảo luận để báo cáo đề xuất Hội đồng thuê tổ chức tư vấn để thẩm định giá đất, Tổ trưởng quyết định họp tổ và chủ trì cuộc họp.

b) Ký văn bản đề xuất với Chủ tịch Hội đồng thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất đề tư vấn thẩm định giá đất theo từng dự án cụ thể khi cần thiết.

c) Ký văn bản tham mưu cho Chủ tịch Hội đồng/Phó Chủ tịch Hội đồng mời đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất; cán bộ, công chức, viên chức các sở, ngành, đơn vị có liên quan tham gia là thành viên Hội đồng.

d) Ký văn bản trình Chủ tịch Hội đồng ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng.

đ) Định kỳ thứ 4 hàng tuần, ký văn bản báo cáo Hội đồng các phương án giá đất đã tiếp nhận, trong đó nêu rõ:

- Những phương án giá đất đủ điều kiện về thời gian thẩm định, ý kiến góp ý bằng văn bản của thành viên Hội đồng, để Hội đồng họp thẩm định.

- Những phương án giá đất chưa đủ điều kiện tổ chức phiên họp Hội đồng thẩm định (nêu rõ nguyên nhân).

e) Báo cáo: (i) kết quả tổng hợp ý kiến bằng văn bản của các thành viên Hội đồng; (ii) kết quả thẩm định của Tổ giúp việc Hội đồng, để Hội đồng xem xét, thảo luận tại phiên họp thẩm định.

f) Chỉ đạo thực hiện các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Hội đồng, Phó Chủ tịch Hội đồng giao.

2) Nhiệm vụ của Tổ phó

a) Giúp Tổ trưởng thực hiện nhiệm vụ tại khoản 1 Điều này; đôn đốc, nhắc nhở và cùng các thành viên Tổ giúp việc thực hiện các nhiệm vụ quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này.

b) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo phân công của Chủ tịch Hội đồng, Phó Chủ tịch Hội đồng và Tổ trưởng.

3) Nhiệm vụ chung của các thành viên Tổ giúp việc

a) Tham gia kiểm tra thực địa; tham dự đầy đủ các cuộc họp, đóng góp ý kiến để lập báo cáo kết quả thẩm định của Tổ giúp việc.

b) Chuẩn bị các nội dung, báo cáo lãnh đạo cơ quan, đơn vị mình là thành viên Hội đồng về các nhiệm vụ theo phân công cho thành viên tại Quy chế này.

c) Tham mưu xây dựng dự thảo Quy chế hoạt động của Hội đồng/dự thảo sửa đổi Quy chế hoạt động của Hội đồng đảm bảo phù hợp với các quy định của

pháp luật.

d) Tham mưu trình thành lập/sửa đổi/bổ sung/kiểm toàn Hội đồng, tổ giúp việc của Hội đồng đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật và đề xuất, kiến nghị của các cơ quan, đơn vị là thành viên Hội đồng.

đ) Đề xuất Hội đồng thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để tư vấn thẩm định giá đất cụ thể (trong trường hợp cần thiết).

4) Nhiệm vụ của các thành viên Tổ giúp việc thuộc Sở Tài chính

Ngoài các nhiệm vụ chung tại khoản 3 nêu trên, các thành viên thuộc Sở Tài chính phải thực hiện các nhiệm vụ sau:

a) Hoàn thiện Báo cáo kết quả thẩm định của Tổ giúp việc; Tổng hợp ý kiến bằng văn bản của các thành viên Hội đồng đối với các phương án giá đất cụ thể được giao tiếp nhận.

b) Hoàn thiện Biên bản họp Hội đồng trên cơ sở ý kiến tham gia, thảo luận, biểu quyết của các thành viên Hội đồng và kết luận của Chủ tịch Hội đồng.

c) Hoàn thiện văn bản đề xuất với Chủ tịch Hội đồng về việc thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để tư vấn thẩm định giá đất cụ thể trong trường hợp cần thiết và hoàn thiện trình tự, thủ tục hồ sơ pháp lý có liên quan đến việc thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để tư vấn thẩm định giá đất cụ thể.

d) Tham mưu văn bản của Hội đồng mời đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất; cán bộ, công chức, viên chức các sở, ngành, đơn vị có liên quan, tham gia là thành viên Hội đồng.

đ) Hoàn thiện dự thảo Quy chế hoạt động của Hội đồng, trình Chủ tịch Hội đồng ký ban hành.

e) Xây dựng dự toán kinh phí hoạt động của Hội đồng, kinh phí thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để tư vấn thẩm định giá đất cụ thể.

f) Chuẩn bị các nội dung, điều kiện cần thiết phục vụ phiên họp Hội đồng và thực hiện các thủ tục thanh quyết toán kinh phí có liên quan đến việc thực hiện nhiệm vụ của Hội đồng theo quy định.

Điều 8. Quy trình chuẩn bị hồ sơ, tiếp nhận và thực hiện thẩm định phương án giá đất

A. Đối với các trường hợp giao đất, cho thuê đất kể từ thời điểm ban hành Quy chế này

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm xây dựng Tờ trình về phương án giá đất, văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất sau khi kiểm tra tính đầy đủ về nội dung của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, trình Hội đồng thẩm định (gửi cho tất cả các thành viên Hội đồng) hồ sơ phương án giá đất (bản mềm) theo đường truyền mạng TD Office, đồng thời gửi Sở Tài

chính (Tổ giúp việc) một bản cứng.

Thời gian xác định giá đất, hoàn thiện hồ sơ phương án giá đất trình Hội đồng thẩm định không quá 120 ngày.

Hồ sơ phương án giá đất trình thẩm định phải đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (được sửa đổi tại điểm a khoản 14 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ), cụ thể:

- a) Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất.
- b) 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: *Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết (hoặc điều chỉnh) được cấp có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm cả các bản vẽ quy hoạch); Dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt theo quy định; các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt; các hồ sơ xác định chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng sử dụng trong phương án giá đất; các hồ sơ liên quan đến thông tin về thửa đất, giá đất thị trường đưa vào tính toán trong xây dựng phương án giá đất; văn bản của ngân hàng cung cấp thông tin tỷ lệ chiết khấu, lãi suất tiết kiệm bình quân; các văn bản cung cấp thông tin về giá trúng đấu giá, giá chuyển nhượng, mức biến động giá; các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xác định thời điểm định giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai; các văn bản pháp lý, hồ sơ khác liên quan đến thửa đất cần định giá và liên quan đến thông tin sử dụng trong phương án giá đất.*

Nội dung Tờ trình của Sở Nông nghiệp và Môi trường phải nêu rõ từng nội dung kiểm tra trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất của Tổ chức thực hiện định giá đất (tóm tắt về nội dung thực hiện của Tổ chức thực hiện định giá và đánh giá sự phù hợp về: các thông tin về khu đất định giá; mục đích định giá; thời điểm định giá; các căn cứ định giá đất Tổ chức thực hiện định giá đất đã phù hợp chưa? các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá; việc đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất; trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất đã đầy đủ, phù hợp chưa? ...) và sau các mục kiểm tra, đánh giá ghi rõ “Sở Nông nghiệp và Môi trường thống nhất với đề xuất của Tổ chức thực hiện định giá đất về nội dung này”.

2. Trong thời hạn tối thiểu 02 ngày làm việc và tối đa không quá 04 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ phương án giá đất của Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Trường hợp thành phần hồ sơ không đảm bảo yêu cầu theo quy định nêu trên, các thành viên Hội đồng có văn bản gửi về Sở Tài chính để Phó Chủ tịch Hội đồng thay mặt Hội đồng có văn bản trả lại hồ sơ hoặc có văn bản đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường hoàn thiện, đồng thời báo cáo Chủ tịch Hội đồng.

b) Trường hợp hồ sơ đầy đủ theo quy định: Trong thời gian không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ phương án giá, Tổ trưởng Tổ giúp việc tổ chức cho Tổ giúp việc kiểm tra thực địa khu đất cần định giá, các tài sản so sánh (nếu thông tin trong hồ sơ phương án giá đất chưa đầy đủ) để thành viên Tổ giúp việc thực hiện các nhiệm vụ quy định tại khoản 3 Điều 7 Quy chế này và tham mưu, chuẩn bị các nội dung cho Lãnh đạo cơ quan mình là thành viên Hội đồng để góp ý thẩm định phương án giá đất bằng văn bản và tham gia ý kiến thảo luận, biểu quyết tại phiên họp thẩm định.

3. Trong thời hạn tối thiểu 07 ngày làm việc và tối đa không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ của Sở Nông nghiệp và Môi trường, các thành viên Hội đồng gửi ý kiến góp ý thẩm định phương án giá đất bằng văn bản về Sở Tài chính (Tổ giúp việc) để tổng hợp, báo cáo tại phiên họp thẩm định.

4. Trong thời hạn tối thiểu 03 ngày làm việc và tối đa không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ ý kiến bằng văn bản góp ý thẩm định phương án giá đất của các thành viên Hội đồng, Tổ giúp việc có văn bản đề nghị Chủ tịch Hội đồng tổ chức phiên họp thẩm định giá đất.

5. Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị tổ chức phiên họp thẩm định giá đất của Sở Tài chính, Chủ tịch Hội đồng quyết định tổ chức phiên họp thẩm định giá đất.

6. Trình tự họp thẩm định của Hội đồng:

a) Đại diện Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo về hồ sơ, nội dung phương án giá đất trình thẩm định;

b) Tổ chức thực hiện định giá (trong trường hợp thuê Tổ chức thực hiện định giá đất xây dựng phương án giá đất) báo cáo, thuyết minh làm rõ các nội dung đề xuất trong phương án giá (nếu được Hội đồng yêu cầu);

c) Tổ trưởng/Tổ phó tổ giúp việc báo cáo tổng hợp các nội dung góp ý thẩm định bằng văn bản của các thành viên Hội đồng, kết quả thẩm định của Tổ giúp việc.

d) Các thành viên Hội đồng (*bao gồm cả thành viên Hội đồng được mời theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Quy chế này*), tổ chức tư vấn xác định giá đất (*do Hội đồng thuê*), phát biểu thảo luận, phản biện; trường hợp không có ý kiến đối với một trong các nội dung thẩm định quy định tại khoản 5 Điều 161 Luật Đất đai năm 2024 (bao gồm cả ý kiến góp ý bằng văn bản) thì xem như thống nhất với nội dung đó và sẽ được ghi rõ thống nhất trong Biên bản họp thẩm định.

đ) Sở Nông nghiệp và Môi trường hoặc Tổ chức thực hiện định giá đất giải trình, làm rõ các ý kiến phát biểu thảo luận hoặc phản biện tại phiên họp.

đ) Trên cơ sở kết quả thảo luận, giải trình, Hội đồng tiến hành biểu quyết về phương án giá đất.

e) Căn cứ ý kiến và kết quả biểu quyết của các thành viên Hội đồng, Chủ trì phiên họp kết luận kết quả thẩm định.

7. Nội dung phiên họp Hội đồng được lập thành Biên bản, gồm những nội dung cơ bản sau:

a) Căn cứ pháp lý.

b) Thành phần tham dự phiên họp.

c) Tóm tắt nội dung phương án giá đất Sở Nông nghiệp và Môi trường trình.

d) Ý kiến của tổ chức tư vấn xác định giá đất do Hội đồng thuê để tư vấn thẩm định giá đất (trong trường hợp cần thiết) và của các thành viên Hội đồng bằng văn bản *(bao gồm cả thành viên Hội đồng được mời theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Quy chế này)*.

đ) Ý kiến thảo luận, phản biện của các thành viên Hội đồng *(bao gồm cả thành viên Hội đồng được mời theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Quy chế)*, tổ chức tư vấn xác định giá đất *(do Hội đồng thuê)* tại phiên họp.

e) Ý kiến tiếp thu, giải trình của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Tổ chức thực hiện xác định giá đất.

f) Kết quả biểu quyết của Hội đồng, gồm:

- Kết quả thẩm định từng nội dung theo quy định tại khoản 5 Điều 161 Luật Đất đai năm 2024 và quy định tại Quy chế này.

- Kiến nghị của Hội đồng (nếu có).

- Ý kiến bảo lưu của thành viên Hội đồng (nếu có).

g) Kết luận của Hội đồng.

h) Họ tên, chữ ký của các thành viên Hội đồng *(bao gồm cả thành viên Hội đồng được mời theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Quy chế này)*; đại diện cơ quan trình phương án giá đất; đại diện Tổ chức thực hiện xác định giá đất.

Thành viên Hội đồng dự họp, biểu quyết ký biên bản. Người ủy quyền và người được ủy quyền cùng chịu trách nhiệm về ý kiến góp ý, phát biểu, biểu quyết về các nội dung thẩm định theo quy định tại Quy chế này.

8. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc sau khi Hội đồng thẩm định giá đất họp, Hội đồng có Thông báo kết quả thẩm định gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường.

9. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định, Sở Nông nghiệp và Môi trường hoàn thiện phương án giá đất cụ thể trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

B. Đối với các trường hợp giao đất, cho thuê đất trước thời điểm ban hành Quy chế này

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm xây dựng Tờ trình về phương án giá đất, văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất sau khi kiểm tra tính đầy đủ về nội dung của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, trình Hội đồng thẩm định (gửi cho tất cả các thành viên Hội đồng) hồ sơ phương án giá đất (bản mềm) theo đường truyền mạng TD Office; đồng thời, gửi Sở Tài chính (Tổ giúp việc) một bản cứng.

Hồ sơ phương án giá trình thẩm định phải đảm bảo theo quy định tại điểm 1 khoản A Điều này.

2. Sau khi thành viên Hội đồng và Tổ giúp việc tiếp nhận hồ sơ phương án giá đất, việc thực hiện trình tự thẩm định, thời gian thẩm định thực hiện theo quy định tại các điểm 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 khoản A Điều này.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9: Chế độ bảo mật thông tin và lưu trữ hồ sơ thẩm định giá đất cụ thể

1. Các thành viên Hội đồng, thành viên Tổ giúp việc của Hội đồng và các tổ chức, cá nhân có liên quan tham dự các phiên họp của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh có trách nhiệm bảo mật thông tin, tài liệu, không được cung cấp, sử dụng vào mục đích khác khi chưa được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền; thực hiện phát ngôn theo quy định của pháp luật và tuân thủ, thực hiện các nội dung theo quy định tại Quy chế này.

2. Tổ giúp việc (Sở Tài chính) có trách nhiệm lưu trữ các văn bản thẩm định của Hội đồng, Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm lưu trữ toàn bộ hồ sơ trình Hội đồng giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật về lưu trữ.

Điều 10. Điều khoản thi hành

1. Cán bộ, công chức, viên chức tham gia Hội đồng, Tổ giúp việc của 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, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

2. Các thành viên Hội đồng, thành viên Tổ giúp việc của Hội đồng có trách nhiệm thực hiện nghiêm, đầy đủ các nội dung quy định tại Quy chế này. Trong

quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc phát sinh cần thiết phải sửa đổi, bổ sung Quy chế, Hội đồng sẽ họp, thảo luận, thống nhất ý kiến của các thành viên Hội đồng để sửa đổi, bổ sung, cho phù hợp./.