

Số: /QĐ-HĐTĐGD

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2024

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 ngày 18/01/2024; Luật 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 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 08/8/2024 của UBND tỉnh về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Công văn số 5019/STC-QLCS.GC ngày 30/8/2024 (kèm theo Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh ngày 10/9/2024 và ý kiến tham gia của các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh).

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 và thay thế Quyết định số 1014/QĐ-HĐTĐGD ngày 15/3/2024 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp, Chủ tịch UBND các huyện, thị

xã, thành phố; các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa theo Quyết định số 3337/QĐ-UBND ngày 08/8/2024 của UBND tỉnh và Trưởng các ngành, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
 - Các PCVP UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, KTTC ^(ĐNV).
- QDHDGD 24-7

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG



PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC UBND TỈNH
Nguyễn Văn Thi

QUY CHẾ

Hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa

(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-HĐTĐGD ngày / /2024
của Chủ tịch 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, nguyên tắc hoạt động, chế độ làm việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa (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 thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa; 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 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Điều 2. Nhiệm vụ của Hội đồng thẩm định giá đất

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

2. Một số nhiệm vụ khác được UBND tỉnh giao.

Điều 3. Nguyên tắc hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất

1. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa làm việc độc lập, khách quan, theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số; 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 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. Chủ tịch Hội đồng và các thành viên Hội đồng chịu trách nhiệm cá nhân về ý kiến của mình đối với nhiệm vụ được phân công tại Quy chế này.

2. Thành viên Hội đồng có trách nhiệm tham gia góp ý vào phương án giá đất bằng văn bản sau khi nhận được hồ sơ phương án giá đất do Sở Tài chính chuyển đến và gửi văn bản góp ý về Sở Tài chính để tổng hợp.

3. Hội đồng thực hiện thẩm định phương án giá đất bằng việc tổ chức các phiên họp để 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 ít nhất hai phần ba (2/3) số thành viên Hội đồng dự họp (trong đó gồm có Chủ tịch Hội đồng và Phó Chủ tịch Hội đồng; thành viên Hội đồng là Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND cấp huyện nơi có đất), Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, 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 vắng mặt phải có văn bản gửi tới Chủ tịch Hội đồng nêu rõ lý do vắng mặt. Đối với thành viên Hội đồng là Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn nơi có dự án nếu vắng mặt không dự họp phải ủy quyền bằng văn bản cho người đại diện tham gia phiên họp; người được ủy quyền phải xuất trình văn bản ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật, 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, 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.

5. Các thành viên Hội đồng có trách nhiệm bảo mật thông tin theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Chế độ làm việc của Hội đồng thẩm định giá đất

1. Chủ tịch Hội đồng được sử dụng con dấu của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 mời đại diện tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất tham gia là thành viên Hội đồng để thẩm định thì tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất phải thực hiện thẩm định, góp ý vào phương án giá đất bằng văn bản và trực tiếp tham dự phiên họp của Hội đồng thẩm định giá đất.

3. Trường hợp mời đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh và các tổ chức chính trị - xã hội khác (theo từng dự án cụ thể khi cần thiết) để phản biện, thì đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh và các tổ chức chính trị - xã hội khác phải thực hiện phản biện xã hội đối với các nội dung, thông tin về các yếu tố ảnh

hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá trong phương án giá đất theo đề nghị của Hội đồng.

4. Kinh phí hoạt động của Hội đồng (bao gồm cả Tổ giúp việc), kinh phí mời đại diện tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất; đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh và các tổ chức chính trị - xã hội khác (theo từng dự án cụ thể khi cần thiết) được bố trí trong dự toán ngân sách hàng năm của Sở Tài chính. Mức chi kinh phí hoạt động của Hội đồng, đại diện tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất thực hiện theo quy định hiện hành.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Phân công nhiệm vụ cụ thể cho các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất như sau

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 cuộc họp của Hội đồng, chỉ đạo Phó Chủ tịch Hội đồng chuẩn bị nội dung các vấn đề đưa ra thảo luận tại cuộc họp; biểu quyết về các nội dung thẩm định theo quy định tại khoản 5 Điều 161 Luật Đất đai năm 2024 và kết luận chung về kết quả thẩm định phương án giá đất sau khi có 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 về những nội dung liên quan đến xác định giá đất và các nội dung khác vượt thẩm quyền giải quyết của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh.

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 Tài nguyên và Môi trường chuyển đến (trường hợp hồ sơ không đảm bảo yêu cầu theo quy định và nêu rõ nội dung cần hoàn thiện)/hoặc ký văn bản đề xin ý kiến góp ý của các Thành viên Hội đồng về phương án giá đất do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến (trường hợp hồ sơ đảm bảo điều kiện để thẩm định).

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

d) Tham gia ý kiến bằng văn bản (*theo mẫu phiếu góp ý kiến phương án giá đất cụ thể kèm theo Quy chế này*) vào phương án giá đất đối với các nội dung theo quy định tại khoản 5 Điều 161 Luật Đất đai năm 2024; trong đó phải có ý kiến cụ thể đối với các nội dung, gồm:

- Tính đầy đủ, hợp lệ của hồ sơ định giá đất;
- Việc tuân thủ nguyên tắc định giá đất;
- Việc áp dụng phương pháp định giá đất;
- Trình tự, thủ tục định giá đất;
- Kết quả thu thập thông tin;
- 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; mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; chi phí quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành, lợi nhuận của nhà đầu tư;
- Sự phù hợp, tính pháp lý, đầy đủ của các thông tin đã thu thập.

đ) Ký ban hành văn bản của Hội đồng tham mưu, đề xuất với UBND tỉnh mời đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất tham gia là thành viên Hội đồng theo từng dự án cụ thể khi cần thiết.

e) Ký ban hành văn bản của Hội đồng mời đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh và các tổ chức chính trị - xã hội khác tham gia cuộc họp thẩm định giá đất theo từng dự án cụ thể khi cần thiết.

f) Đối với các dự án sử dụng thửa đất so sánh có tài sản là cây lâu năm, rừng trồng gắn liền với đất, tham mưu, đề xuất với Chủ tịch Hội đồng mời Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để tham gia ý kiến thẩm định về giá trị tài sản là cây lâu năm, rừng trồng gắn liền với đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

g) Tổng hợp, đề xuất với Chủ tịch Hội đồng các nội dung cần báo cáo UBND tỉnh liên quan đến xác định giá đất và các nội dung khác vượt thẩm quyền giải quyết của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh.

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 huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn:

3.1. Nhiệm vụ chung:

Tham gia ý kiến bằng văn bản (*theo mẫu phiếu góp ý kiến phương án giá đất cụ thể kèm theo Quy chế này*) vào phương án giá đất đối với các nội dung theo quy định tại khoản 5 Điều 161 Luật Đất đai năm 2024, trong đó phải có ý kiến cụ thể đối với các nội dung, gồm:

- Tính đầy đủ, hợp lệ của hồ sơ định giá đất;
- Việc tuân thủ nguyên tắc định giá đất;
- Việc áp dụng phương pháp định giá đất;
- Trình tự, thủ tục định giá đất;
- Kết quả thu thập thông tin.

3.2. Nhiệm vụ theo lĩnh vực chuyên môn

3.2.1 Thành viên Hội đồng là Phó Giám đốc Sở Tài chính:

a) Chỉ đạo, điều hành toàn diện hoạt động của Tổ giúp việc của Hội đồng theo quy định tại Điều 7 Quy chế này; chuẩn bị các điều kiện cần thiết để tổ chức họp Hội đồng.

b) Tham gia ý kiến bằng văn bản (*theo mẫu phiếu góp ý kiến phương án giá đất cụ thể kèm theo Quy chế này*) vào phương án giá đất; trong đó phải có ý kiến cụ thể đối với các nội dung, gồm:

- 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; thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy; mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng; chi phí quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành, chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư; chi phí thực tế phổ biến của các dự án tương tự;

- Sự phù hợp, tính pháp lý, đầy đủ của các thông tin đã thu thập.

c) Thực hiện các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Hội đồng phân công.

3.2.2. Thành viên Hội đồng là đại diện lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chỉ đạo phòng, ban, đơn vị chuyên môn trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp đầy đủ hồ sơ phương án giá đất cho Sở Tài chính (Tổ giúp việc) và phối hợp với thành viên Hội đồng là Phó Giám đốc Sở Tài chính, để chuẩn bị đầy đủ các điều kiện cần thiết để tổ chức họp Hội đồng.

b) Tham gia ý kiến bằng văn bản và có ý kiến tại hội nghị thẩm định phương án giá đất về:

- Sự phù hợp của: các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; việc lựa chọn tài sản so sánh; việc ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin tài sản so sánh; các thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất; thuê mặt bằng; mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất sử dụng trong phương án giá đất; tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng; tỷ lệ lấp đầy.

c) Thực hiện các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Hội đồng phân công.

3.2.3. Thành viên Hội đồng là đại diện lãnh đạo Sở Xây dựng:

a) Tham gia ý kiến bằng văn bản và ý kiến tại hội nghị thẩm định phương án giá đất 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; chi phí kinh doanh theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, 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;

- Sự phù hợp của 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; ước tính tổng chi phí xây dựng theo thứ tự ưu tiên quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng (nếu có); xác định mức biến động giá bất động sản;

- Sự phù hợp của: các thông tin về các khoản chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất của thửa đất, khu đất cần định giá (nếu có); thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; thời gian bán hàng.

b) Thực hiện các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Hội đồng phân công.

3.2.4. Thành viên Hội đồng là đại diện lãnh đạo Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Tham gia ý kiến bằng văn bản và ý kiến tại hội nghị thẩm định phương án giá đất về:

- Sự phù hợp của 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, ...đối với các dự án do Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì tham mưu, trình cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Sự phù hợp của thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng; thời điểm bắt đầu, tỷ lệ bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ lấp đầy và các nội dung khác thuộc lĩnh vực chuyên ngành.

b) Thực hiện các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Hội đồng phân công.

3.2.5. Thành viên Hội đồng là đại diện lãnh đạo Sở Tư pháp:

a) Tham gia ý kiến bằng văn bản và ý kiến tại hội nghị thẩm định phương án giá đất về sự phù hợp của việc sử dụng các mẫu phiếu điều tra, khảo sát; hồ sơ khảo sát, thu thập thông tin và các nội dung khác trong phương án giá đất thuộc lĩnh vực quản lý ngành.

b) Thực hiện các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Hội đồng phân công.

3.2.6. Thành viên Hội đồng là đại diện lãnh đạo Cục Thuế tỉnh:

a) Tham gia ý kiến bằng văn bản và ý kiến tại hội nghị thẩm định phương án giá đất về các thông tin (nếu có), gồm:

- Sự phù hợp của các thông tin về giá cho thuê đất, cho thuê mặt bằng của thửa đất, khu đất cần định giá và chi phí sản xuất của thửa đất, khu đất cần định giá là đất phi nông nghiệp trong phương án giá;

- Sự phù hợp của các thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất và các thông tin về chi phí sản xuất, các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá;

- Sự phù hợp của các thông tin về thửa đất so sánh, gồm: giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; giá chuyển nhượng, giá thuê đất, thuê mặt bằng; về mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng;

b) Thực hiện các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Hội đồng phân công.

3.2.7. Thành viên Hội đồng là đại diện lãnh đạo Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp (các dự án do đơn vị tham mưu chấp thuận chủ trương đầu tư)

a) Tham gia ý kiến bằng văn bản và ý kiến tại hội nghị thẩm định phương án giá đất về:

- 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, ...

- Sự phù hợp của thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng; thời điểm bắt đầu, tỷ lệ bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ lấp đầy và các nội dung khác thuộc lĩnh vực chuyên ngành.

b) Thực hiện các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Hội đồng phân công.

3.2.8. Thành viên Hội đồng là Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố (nơi có đất thực hiện dự án):

a) Tham gia ý kiến bằng văn bản và ý kiến tại hội nghị thẩm định phương án giá đất về:

- Giá trị của tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng trong trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất;

- Các thông tin về thửa đất so sánh gồm: giá đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định; khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và các thông tin liên quan sử dụng trong phương án giá đất;

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

- Các thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá là đất nông nghiệp về thu nhập, về chi phí từ việc sử dụng đất gồm các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất, chi phí sản xuất;

- Các thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá là đất phi nông nghiệp về thu nhập, về chi phí sản xuất, về các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất;

b) Thực hiện các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Hội đồng phân công.

3.2.9. Thành viên Hội đồng là Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn (nơi có đất thực hiện dự án):

a) Tham gia ý kiến bằng văn bản và ý kiến tại hội nghị thẩm định phương án giá đất về:

- Sự phù hợp của giá trị tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng trong trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất;

- Sự phù hợp các thông tin về thửa đất so sánh gồm: giá đã chuyển nhượng trên thị trường; khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

b) Thực hiện các nhiệm vụ khác do Chủ tịch Hội đồng phân công.

4. Thành viên Hội đồng là đại diện tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất (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; đồng thời phải tham dự phiên họp thẩm định phương án giá đất để có ý kiến phản biện về tất cả các nội dung tại phương án giá đất.

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu, sự tuân thủ quy định

của pháp luật trong việc xây dựng và xác định giá đất (trong trường hợp là đơn vị xây dựng phương án giá đất).

Điều 6. Đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh và các tổ chức chính trị - xã hội khác (trong trường hợp cần thiết)

Tham gia ý kiến bằng văn bản và có ý kiến phản biện xã hội đối với các nội dung, thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá trong phương án giá đất theo đề nghị của Hội đồng.

Điều 7. Phân công nhiệm vụ cho Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất

Tổ giúp việc có trách nhiệm giúp việc cho các Thành viên Hội đồng trong quá trình thẩm định phương án giá đất, gồm:

1) Nhiệm vụ của Tổ trưởng:

a) Trực tiếp chỉ đạo và phân công nhiệm vụ cho các tổ viên thực hiện các nhiệm vụ cụ thể quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều này; chủ trì tổ chức cho Tổ giúp việc kiểm tra thực địa khu đất cần định giá, kiểm tra thực địa các tài sản so sánh; quyết định họp, chủ trì họp Tổ giúp việc.

b) Trực tiếp báo cáo kết quả tổng hợp ý kiến của các thành viên Hội đồng, kết quả họp tổ giúp việc (nếu có) tại Hội nghị.

c) 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 đôn đốc, nhắc nhở các tổ viên thực hiện các nhiệm vụ quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này.

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

3) Nhiệm vụ chung của các tổ viên:

a) Tham gia kiểm tra thực địa và chuẩn bị các nội dung, tham mưu báo cáo cho Lãnh đạo của cơ quan, đơn vị là thành viên Hội đồng về các nhiệm vụ theo phân công của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh tại Quy chế làm việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh.

b) Tham gia xây dựng dự thảo/dự thảo sửa đổi Quy chế hoạt động của Hội đồng để trình Chủ tịch Hội đồng ký ban hành đảm bảo phù hợp với các quy định hiện hành để thực hiện.

c) Tham mưu trình thành lập/sửa đổi/bổ sung/kiểm toàn Hội đồng, tổ giúp

việc của Hội đồng đảm bảo phù hợp với các quy định hiện hành và đề xuất, kiến nghị của các cơ quan, đơn vị là thành viên Hội đồng.

d) Chịu trách nhiệm rà soát, đánh giá, thẩm định: các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; việc lựa chọn tài sản so sánh; việc ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin tài sản so sánh.

4) Nhiệm vụ của các tổ viên thuộc Sở Tài chính:

a) Tổng hợp ý kiến của các thành viên Hội đồng để tham mưu báo cáo Chủ tịch Hội đồng (Phó Chủ tịch Hội đồng) về việc tổ chức họp Hội đồng.

b) Tổng hợp ý kiến tham gia bằng văn bản của các thành viên Hội đồng.

c) 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 và các nhiệm vụ khác được Hội đồng hoặc Chủ tịch Hội đồng giao.

d) Dự thảo văn bản của Hội đồng báo cáo, đề xuất với UBND tỉnh mời đại diện tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất tham gia Hội đồng trong trường hợp cần thiết.

đ) Tham mưu, dự thảo văn bản của Hội đồng, trình Phó Chủ tịch Hội đồng mời đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh và các tổ chức chính trị - xã hội khác tham gia cuộc họp thẩm định giá đất theo từng dự án cụ thể khi cần thiết (trong đó đề xuất cụ thể các nội dung cần phản biện xã hội đối với các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá trong phương án giá đất).

e) Xây dựng dự toán kinh phí hoạt động của Hội đồng, kinh phí mời đại diện tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất tham gia là thành viên Hội đồng.

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

1. Sau khi xây dựng phương án giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra, thẩm định tính đầy đủ về nội dung của báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá đất do đơn vị tư vấn định giá đất xây dựng trong trường hợp thuê đơn vị tư vấn định giá đất; trình Hội đồng thẩm định hồ sơ phương án giá đất (bản mềm) theo đường truyền mạng TD Office, đồng thời gửi Sở Tài chính (Tổ trưởng Tổ giúp việc) một bản cứng. Hồ sơ phương án giá đất đủ điều kiện 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, 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, Chứng thư định giá đất;

d) Hồ sơ định giá đất cụ thể: Quyết định phê duyệt mặt bằng quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm cả mặt bằng); Dự án đầu tư được phê duyệt theo quy định; 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; quyết định giao đất, cho thuê đất,... có liên quan đến thông tin sử dụng trong phương án giá đất.

2. Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ của Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Trường hợp hồ sơ không đảm bảo yêu cầu theo quy định nêu trên, Giám đốc Sở Tài chính - Phó Chủ tịch Hội đồng thay mặt Hội đồng có văn bản trả lại Sở Tài nguyên và Môi trường yêu cầu hoàn thiện, đồng thời báo cáo Chủ tịch Hội đồng (để biết).

b) Trường hợp hồ sơ đầy đủ theo quy định: Giám đốc Sở Tài chính - Phó Chủ tịch Hội đồng có văn bản (kèm hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất) gửi đến các thành viên Hội đồng xin ý kiến.

3. Trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ do Hội đồng chuyển đến theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này, các thành viên Hội đồng phải có ý kiến bằng văn bản theo các nội dung quy định tại khoản 5 Điều 161 Luật Đất đai năm 2024, gửi về Sở Tài chính (Tổ giúp việc của Hội đồng);

4. Trong thời gian không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ ý kiến thành viên Hội đồng về phương án giá đất, Tổ giúp việc tổng hợp ý kiến của các thành viên Hội đồng, họp Tổ giúp việc và báo cáo Chủ tịch Hội đồng về việc tổ chức họp Hội đồng.

5. Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được báo cáo của Sở Tài chính (Tổ giúp việc), 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 Tài nguyên và Môi trường báo cáo về hồ sơ phương án giá đất trình thẩm định;

b) Đơn vị tư vấn xây dựng phương án giá đất (trong trường hợp thuê đơn vị tư vấn) báo cáo, thuyết minh làm rõ thêm các nội dung đề xuất của tư vấn;

c) Tổ trưởng Tổ giúp việc Hội đồng báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ phương án giá đất, kết quả tổng hợp ý kiến của các thành viên Hội đồng, kết quả họp tổ giúp việc;

d) Các thành viên Hội đồng và đại diện cơ quan, đơn vị liên quan (nếu có) phát biểu thảo luận, phản biện;

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

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

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

a) Thời gian, địa điểm tổ chức phiên họp;

b) Thành phần tham dự phiên họp;

c) Tóm tắt nội dung phương án giá đất Sở Tài nguyên và Môi trường trình;

d) Tổng hợp ý kiến góp ý bằng văn bản vào phương án giá đất của các thành viên Hội đồng;

đ) Ý kiến thảo luận, phản biện của các thành viên Hội đồng tại phiên họp.

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

- Kết quả thẩm định từng nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Quy chế này.

- Kiến nghị của Hội đồng (nếu có);

f) Ý kiến bảo lưu của thành viên Hội đồng (nếu có);

g) Kết luận kết quả thẩm định.

h) Họ tên, chữ ký của các thành viên Hội đồng; đại diện cơ quan giám sát và đại diện các cơ quan mời tham dự (nếu có).

Thành viên Hội đồng dự họp, biểu quyết ký biên bản. Trong trường hợp thành viên là Chủ tịch UBND huyện, thị xã, thành phố và Chủ tịch UBND xã, phường, thị trấn ủy quyền cho Phó Chủ tịch dự họp, thì ý kiến phát biểu, biểu quyết của thành viên được ủy quyền cũng chính là ý kiến phát biểu, biểu quyết

của Chủ tịch UBND huyện, thị xã, thành phố và Chủ tịch UBND xã, phường, thị trấn - người ủy quyền. 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 (năm) ngày làm việc, sau khi Hội đồng thẩm định giá đất họp, Hội đồng có Thông báo kết quả thẩm định gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.

9. Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện phương án giá đất cụ thể trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 9. Cán bộ, công 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.

Điều 10. Các thành viên Hội đồng, 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 Quy chế này, khi xét thấy cần thiết phải sửa đổi, bổ sung Quy chế, Hội đồng sẽ tổ chức họp, thảo luận, thống nhất ý kiến của các thành viên Hội đồng để bổ sung, sửa đổi cho phù hợp./.

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

PHIẾU GÓP Ý KIẾN PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT CỤ THỂ
(Mẫu Phiếu góp ý kiến phương án giá đất cụ thể kèm theo Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Thanh Hóa)

Kính gửi: Giám đốc Sở Tài chính - Phó Chủ tịch Hội đồng
thẩm định giá đất cụ thể tỉnh.

I. Thông tin về người góp ý kiến

- Họ và tên:
- Cơ quan, đơn vị công tác:
- Chức vụ công tác:
- Vai trò trong Hội đồng thẩm định:

II. Ý kiến góp ý

Thực hiện Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số/QĐ-HĐTĐ ngày tháng năm 2024 của Hội đồng thẩm định.

Sau khi xem xét các nội dung của Phương án giá đất gửi kèm theo Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất số .../STNMT-TCKH ngày ... tháng ... năm 2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường và các hồ sơ, tài liệu liên quan.

Tôi có ý kiến góp ý cụ thể như sau:

1. Tính đầy đủ, hợp lệ của hồ sơ định giá đất

- Tính đầy đủ:

.....

.....

- Tính hợp lệ:

.....

2. Việc tuân thủ nguyên tắc định giá đất

.....

.....

.....

3. Về phương pháp định giá đất

.....

.....

.....

.....

4. Về trình tự, thủ tục định giá đất

.....

.....

.....

.....

5. Về kết quả thu thập thông tin

.....

.....

.....

.....

6. Các nội khác theo phân công tại Điều 5 Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa và ý kiến khác (nếu có)

.....

.....

.....

.....

7. Đề xuất, kiến nghị

(Ghi rõ phương án giá đất “đủ điều kiện” hay “không đủ điều kiện” báo cáo Chủ tịch Hội đồng tổ chức họp Hội đồng thẩm định):

.....

.....

.....

.....

Thanh Hóa, ngày tháng năm

NGƯỜI GÓP Ý KIẾN

(Ký, ghi rõ họ tên)