

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng
thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn huyện Bình Sơn**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN BÌNH SƠN**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013 và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn xác định giá đất cụ thể;

Căn cứ Nghị quyết số 73/NQ-CP ngày 06/5/2023 về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể;

Căn cứ Quyết định số 1252/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể, quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 1318/QĐ-UBND ngày 30/11/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc bổ sung nội dung Quyết định số 1252/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND tỉnh về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể, quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của UBND huyện Thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn huyện Bình Sơn;

Theo đề nghị của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện (cơ quan Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn huyện Bình Sơn) tại Công văn số 1608/TC-KH ngày 08/12/2023 về việc ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn huyện Bình Sơn.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn huyện Bình Sơn.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn huyện Bình Sơn (được thành lập tại Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 22/11/2023

của UBND huyện) và Thủ trưởng các cơ quan, địa phương, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Huyện ủy;
- Thường trực HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- VP HĐND&UBND huyện: PCVP, CV;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN
Nguyễn Tường Duy

QUY CHẾ
Hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể
trên địa bàn huyện Bình Sơn

*(Ban hành kèm Quyết định số /QĐ-HĐ ngày /12/2023 của
Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn huyện Bình Sơn)*

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định nhiệm vụ, nguyên tắc, chế độ làm việc, mối quan hệ công tác của Hội đồng, Chủ tịch Hội đồng, các Phó Chủ tịch Hội đồng và các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn huyện Bình Sơn (gọi tắt là Hội đồng).

Phạm vi thực hiện đề xuất xác định giá đất cụ thể trên địa bàn huyện Bình Sơn trong các trường hợp được UBND tỉnh Quảng Ngãi ủy quyền tại khoản 1, Điều 1, Quyết định số 1252/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 và Quyết định số 1318/QĐ-UBND ngày 30/11/2023, gồm tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư; tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; xác định giá đất đối với diện tích vượt hạn mức khi nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Chủ tịch Hội đồng, Phó Chủ tịch Hội đồng, các thành viên Hội đồng theo Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của UBND huyện Bình Sơn về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn huyện Bình Sơn.
2. Tổ giúp việc của Hội đồng định giá đất cụ thể trên địa bàn huyện Bình Sơn.
3. Các cơ quan, đơn vị có liên quan và các tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất.

Chương II
NHỮNG NỘI DUNG CỤ THỂ

Điều 3. Nguyên tắc làm việc của Hội đồng

1. Hội đồng làm việc theo nguyên tắc tập thể. Thành viên Hội đồng làm việc theo chế độ kiêm nhiệm.
2. Phiên họp Hội đồng chỉ được tiến hành khi có mặt ít nhất 2/3 số lượng thành viên của Hội đồng trở lên tham dự. Chủ tịch Hội đồng điều hành phiên họp thẩm định; trường hợp Chủ tịch Hội đồng không tham dự chủ trì phiên họp thì ủy quyền cho Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng điều hành phiên họp. Các thành viên Hội đồng có trách nhiệm tham dự đầy đủ các phiên họp của Hội đồng, tham gia thảo luận, góp ý, quyết định các vấn đề thuộc trách nhiệm của Hội đồng và chịu trách nhiệm về ý kiến của theo chức năng của đơn vị, trách

nhệm cá nhân trước Chủ tịch Hội đồng và UBND huyện; những thành viên vắng mặt phải có văn bản gửi đến Chủ tịch Hội đồng nêu rõ lý do xin phép và được phép của người chủ trì, nếu được phép vắng họp thì phải có ý kiến bằng văn bản (*có chữ ký, ghi rõ họ tên*), văn bản này được xem như thành viên có mặt góp ý các vấn đề liên quan đến giá đất cụ thể hoặc ủy quyền cho người đi họp thay phát biểu ý kiến chính thức của thành viên Hội đồng.

3. Chủ tịch Hội đồng kết luận và thống nhất ban hành văn bản thẩm định theo ý kiến của đa số thành viên Hội đồng có mặt đã biểu quyết (*bằng hình thức giơ tay*) 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 Thường trực Hội đồng (*trong trường hợp Chủ tịch Hội đồng ủy quyền cho Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng 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 do Hội đồng quyết định và ý kiến bảo lưu được ghi vào Biên bản phiên họp thẩm định phương án giá đất.

4. Trước khi tiến hành phiên họp Hội đồng, phải có thông báo mời họp và gửi kèm theo bản photocopy Hồ sơ thẩm định phương án giá đất gửi trước ít nhất 02 ngày, kể từ ngày phát hành thông báo mời họp cho các thành viên Hội đồng (*Hồ sơ bao gồm các tài liệu quy định tại tiết thứ nhất, mục a, điểm 3.2 khoản 3 Điều 4 của Quy chế này và Báo cáo của Tổ trưởng Tổ giúp việc về thẩm định phương án giá đất cụ thể*). Khi cần thiết Chủ tịch Hội đồng có thể tổ chức phiên họp đột xuất.

5. Nội dung phiên họp Hội đồng phải được lập thành Biên bản cuộc họp. Nội dung Biên bản cuộc họp bao gồm: Thành phần dự họp là các thành viên Hội đồng, thành phần được mời tham dự (*không phải là thành viên Hội đồng - nếu có*); nội dung cuộc họp, ý kiến của các thành phần dự họp về phương án giá đất cụ thể; ý kiến kết luận; ý kiến bảo lưu (nếu có); chữ ký của các thành viên Hội đồng. Trường hợp thành viên Hội đồng có công việc đột xuất khi phiên họp Hội đồng chưa kết thúc thì được phép nghỉ trước nhưng phải được sự đồng ý của Chủ tịch Hội đồng hoặc Phó Chủ tịch Hội đồng thường trực (*được Chủ tịch Hội đồng ủy quyền chủ trì phiên họp*) và phải có ý kiến chính thức về dự thảo phương án giá đất cụ thể; sau đó, ký vào Biên bản phiên họp.

6. Các thành phần được mời tham dự phiên họp Hội đồng mà không phải là thành viên Hội đồng có quyền tham gia ý kiến nhưng không có quyền biểu quyết.

7. Các thành viên Hội đồng và các thành phần được mời tham dự phiên họp Hội đồng (*không phải là thành viên Hội đồng*) không được cung cấp các thông tin, nghiệp vụ của Hội đồng khi chưa có ý kiến đồng ý của Chủ tịch Hội đồng.

8. Thành viên Hội đồng có quyền trưng dụng cán bộ, công chức, viên chức thuộc cơ quan, đơn vị mình trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

9. Chế độ sử dụng con dấu:

a) Sử dụng con dấu UBND huyện đối với văn bản của Hội đồng do Chủ tịch Hội đồng, Phó Chủ tịch Hội đồng là Phó Chủ tịch UBND huyện ký.

b) Sử dụng con dấu Phòng Tài chính - Kế hoạch đối với văn bản của Hội đồng do Phó Chủ tịch Hội đồng là Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch ký.

Điều 4. Nhiệm vụ của Hội đồng

1. Thực hiện nhiệm vụ thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn huyện Bình Sơn được UBND tỉnh Quảng Ngãi ủy quyền tại khoản 1, Điều 1, Quyết định số 1252/QĐ-UBND ngày 15/11/2023; Quyết định số 1318/QĐ-UBND ngày 30/11/2023 và theo quy định tại Điều 2 Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của UBND huyện Bình Sơn.

2. Thẩm định phương án giá đất cụ thể theo các nội dung sau:

- Việc xác định giá đất đảm bảo nguyên tắc theo quy định tại khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai năm 2013 trong xây dựng phương án giá đất.

- Việc áp dụng các phương pháp xác định giá đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định trong xây dựng phương án giá đất (*sau đây gọi tắt là Nghị định số 44/2014/NĐ-CP*).

- Tính phù hợp của các thông tin, số liệu về thửa đất/khu đất, khảo sát giá đất thị trường đưa vào tính toán trong xây dựng phương án giá đất; thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; các yếu tố so sánh điều chỉnh mức giá, giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất; chi phí hình thành thu nhập của thửa đất; doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của thửa đất cần định giá và kết quả định giá đất theo quy định tại Điều 3, Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7 Chương II Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường 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 (*sau đây gọi tắt là Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT*).

3. Căn cứ Biên bản cuộc họp thẩm định, Chủ tịch Hội đồng ký hoặc Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể ký thừa ủy quyền văn bản thẩm định phương án giá đất theo hình thức thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất.

4. Thời hạn thẩm định và ban hành văn bản thẩm định phương án giá đất cụ thể của Hội đồng tối đa không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Chủ tịch Hội đồng nhận được văn bản đề nghị tổ chức phiên họp Hội đồng của Thường trực Hội đồng. Trường hợp hồ sơ phức tạp hoặc có tình tiết phát sinh mới cần phải làm rõ thì Chủ tịch Hội đồng quyết định việc gia hạn thời gian thẩm định nhưng thời gian kéo dài thêm tối đa không quá 05 ngày làm việc. Trường hợp các dự án có diện tích lớn, giải phóng mặt bằng kéo dài, phương án xác định giá đất kéo dài, phương án xác định giá đất phức tạp, cần tham vấn của các ngành liên quan hoặc thuê tư vấn khác..., thời gian thẩm định và ban hành Thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất tối đa không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ; Đối với hồ sơ là cơ chế, chính sách thì thời gian xử lý có thể kéo dài hơn, nhưng phải báo cáo tiến độ thực hiện cho UBND huyện.

Điều 5. Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng, các Phó Chủ tịch và các thành viên Hội đồng

1. Chủ tịch Hội đồng

a) Chịu trách nhiệm trước UBND huyện về toàn bộ hoạt động của Hội đồng, kịp thời báo cáo đề xuất, tham mưu UBND huyện xem xét, chỉ đạo giải quyết những công việc vượt thẩm quyền được giao;

b) Ban hành quy chế hoạt động của Hội đồng; quyết định thành lập Tổ giúp việc của Hội đồng;

c) Chỉ đạo chung hoạt động của Hội đồng, Thường trực Hội đồng và Tổ giúp việc của Hội đồng; điều hành, phân công nhiệm vụ cho thường trực và các thành viên Hội đồng; đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện các nhiệm vụ đã giao;

d) Triệu tập và điều hành hoặc ủy quyền cho Phó Chủ tịch Hội đồng Thường trực 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; ký văn bản thẩm định dự thảo phương án giá đất cụ thể của Hội đồng;

đ) Xử lý các đề xuất, kiến nghị của các thành viên Hội đồng;

e) Thay mặt Hội đồng phát biểu ý kiến thẩm định của Hội đồng về dự thảo phương án giá đất cụ thể khi trình UBND huyện quyết định, xem xét trước khi trình cơ quan cấp thẩm quyền có ý kiến trước khi phê duyệt;

2. Phó Chủ tịch Hội đồng thường trực

a) Thực hiện và chịu trách nhiệm về các nhiệm vụ do Chủ tịch Hội đồng phân công.

b) 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;

c) Ký thừa ủy quyền văn bản thẩm định dự thảo phương án giá đất cụ thể để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và các nội dung khác của Hội đồng khi được Chủ tịch Hội đồng ủy quyền;

3. Các thành viên của Hội đồng.

3.1. Trách nhiệm chung:

- Thực hiện và chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, trước UBND huyện và các nhiệm vụ do Chủ tịch Hội đồng phân công và theo quy định của Quy chế này đối với lĩnh vực chuyên môn, nghiệp vụ của ngành, đơn vị, địa phương;

- Làm việc theo Quy chế hoạt động của Hội đồng;

- Tham dự đầy đủ các phiên họp Hội đồng khi được triệu tập;

- Chịu trách nhiệm tuân thủ các quy định về thẩm định giá tại Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Liên Bộ: Tài chính - Tài nguyên và Môi trường và pháp luật hiện hành.

- Có ý kiến đối với các nội dung thuộc lĩnh vực chuyên môn quản lý trong phương án giá đất cụ thể tại phiên họp Hội đồng và được ghi vào Biên bản cuộc họp thẩm định;

- Đề xuất các hoạt động của Hội đồng khi cần thiết;
- Thực hiện và chịu trách nhiệm cá nhân về các nhiệm vụ được Hội đồng phân công có liên quan đến lĩnh vực nghiệp vụ của ngành, đơn vị, địa phương;
- Có trách nhiệm trực tiếp giải trình, thực hiện các kiến nghị của cơ quan Thanh tra, Kiểm tra, Kiểm toán Nhà nước... đối với các nội dung liên quan đến lĩnh vực chuyên ngành, địa bàn quản lý và nhiệm vụ được Chủ tịch Hội đồng phân công.

3.2. Trách nhiệm cụ thể:

a) Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường:

- Xây dựng phương án giá đất cụ thể và gửi hồ sơ đến Hội đồng (*thông qua gửi trực tiếp cho Tổ trưởng Tổ giúp việc; riêng văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể được gửi 01 bản qua hệ thống iOffice của Phòng Tài chính - Kế hoạch*).

Hồ sơ thẩm định phương án giá đất cụ thể bao gồm: Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể; dự thảo Tờ trình về việc quyết định giá đất; dự thảo phương án giá đất cụ thể và Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 3 Điều 30 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT (*đối với trường hợp tự xác định giá đất*); Chứng thư, Báo cáo kết quả thẩm định giá đất và các hồ sơ, tài liệu kèm theo để minh chứng cho kết quả thẩm định giá (*đối với trường hợp thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất*) và văn bản tổng hợp ý kiến tham gia của các phòng, ban có liên quan và địa phương (*nếu có*).

- Có trách nhiệm báo cáo kết quả xác định giá đất và yêu cầu tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất được thuê giải trình trước Hội đồng về phương án giá đất và kết quả xác định giá đất khi được yêu cầu. Tham gia ý kiến về phương án giá đất, kết quả xác định giá đất.

- Chịu trách nhiệm về trình tự thủ tục xác định giá đất cụ thể; kiểm tra thẩm định các nội dung sau:

+ Kiểm tra tính pháp lý; nguồn gốc, mục đích sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất cần định giá; rà soát, xác định diện tích, vị trí thửa đất hoặc khu đất làm cơ sở định giá;

+ Kiểm tra, đối chiếu với quy hoạch sử dụng đất được duyệt của dự án liên quan đến kết quả xác định giá đất; điều kiện về quy định của pháp luật đất đai như điều kiện đấu giá đất, kế hoạch sử dụng đất, vị trí thửa đất/khu đất,...trước khi đưa ra họp Hội đồng thẩm định.

+ Kiểm tra tính hợp pháp và các thông tin do đơn vị tư vấn sử dụng tại chứng thư thẩm định giá (*lựa chọn tài sản so sánh, chấm điểm,...*) làm cơ sở xây dựng giá đất cụ thể.

+ Thẩm định việc áp dụng nguyên tắc xác định giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai năm 2013 trong phương án xây dựng giá đất;

+ Thẩm định các cơ sở, căn cứ phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá (bao gồm cả tỷ lệ điều chỉnh, mức điều chỉnh) đối với các yếu tố so sánh về vị trí, diện tích, quy mô kích thước trong phương án xây dựng giá đất;

+ Thẩm định về giá đất thị trường, tỷ lệ tăng giá đất hàng năm đưa vào tính toán trong xây dựng phương án giá đất; thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai;

+ Có ý kiến về các vấn đề liên quan đến bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có).

- Sau khi nhận được thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất, trong thời hạn 03 ngày làm việc, hoàn thiện phương án giá đất trình UBND huyện quyết định.

b) Trưởng phòng Tài chính-Kế hoạch là Phó Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.

- Thực hiện các nhiệm vụ theo phân công của Chủ tịch Hội đồng.

- Báo cáo kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể để báo cáo Hội đồng xem xét tại phiên họp Hội đồng.

- Có trách nhiệm giải trình trước Hội đồng về báo cáo kết quả thẩm định giá cụ thể khi được yêu cầu.

- Có ý kiến với Hội đồng giải quyết các vấn đề phát sinh thuộc chức năng, nhiệm vụ của Phòng Tài chính-Kế hoạch;

- Chịu trách nhiệm về việc xác định các trình tự, thủ tục và phương pháp, nội dung xác định giá đất đề xuất cho Hội đồng thẩm định.

- Có ý kiến về các vấn đề khác có liên quan đến nhiệm vụ của Hội đồng;

c) Phó Trưởng phòng Tài chính-kế hoạch:

- Thư ký của Hội đồng tại phiên họp Hội đồng.

- Thực hiện trách nhiệm của Tổ trưởng Tổ giúp việc. Điều hành hoạt động của Tổ giúp việc khi nhận hồ sơ phương án giá đất cụ thể của Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi đến Hội đồng

- Báo cáo kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể cho Phó Chủ tịch Hội đồng là Trưởng phòng Tài chính –Kế hoạch để báo cáo Hội đồng xem xét tại phiên họp Hội đồng.

- Có trách nhiệm giải trình trước Hội đồng về báo cáo kết quả thẩm định giá cụ thể của Tổ giúp việc khi được yêu cầu.

d) Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng:

- Kiểm tra số liệu về diện tích xây dựng công trình, diện tích sàn xây dựng công trình;

- Kiểm tra, đối chiếu với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được duyệt của dự án liên quan đến kết quả xác định giá đất;

- Thẩm định tổng mức đầu tư của dự án, các chỉ tiêu và việc áp dụng tính toán chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, chi phí đầu tư xây dựng công trình, chi phí dự phòng trong phương án xây dựng giá đất;

- Thẩm định giá trị còn lại của công trình, vật kiến trúc trên đất (nếu có);

- Thẩm định các cơ sở, căn cứ phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá (*bao gồm cả tỷ lệ điều chỉnh, mức điều chỉnh*) đối với các yếu tố so sánh về vị trí, diện tích, quy mô kích thước trong phương án xây dựng giá đất;

- Có ý kiến đối với giá đất trong phương án giá đất cụ thể tại phiên họp Hội đồng.

- Có ý kiến về các vấn đề khác có liên quan đến nhiệm vụ của Hội đồng.

đ) Trưởng Phòng Tư pháp:

- Thẩm định việc áp dụng các phương pháp xác định giá đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP trong phương án xây dựng giá đất.

- Thẩm định về tính pháp lý liên quan đến kết quả xác định giá đất (*kể cả tư cách pháp nhân của tổ chức tư vấn xác định giá đất được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện thuê*).

- Thẩm định các cơ sở, căn cứ phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá (*bao gồm cả tỷ lệ điều chỉnh, mức điều chỉnh*) đối với yếu tố so sánh về tình trạng pháp lý của tài sản so sánh, điều kiện thanh toán trong phương án xây dựng giá đất.

- Có ý kiến đối với giá đất trong phương án giá đất cụ thể tại phiên họp Hội đồng.

- Có ý kiến về các vấn đề khác có liên quan đến nhiệm vụ của Hội đồng.

e) Trưởng phòng Nông nghiệp và PTNT:

- Kiểm tra, rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp, định mức kinh tế kỹ thuật và các số liệu thống kê làm căn cứ xác định giá đất nông nghiệp.

- Có ý kiến đối với giá đất trong phương án giá đất cụ thể tại phiên họp Hội đồng.

- Có ý kiến về các vấn đề khác có liên quan đến nhiệm vụ của Hội đồng.

f) Chi cục Trưởng Chi cục Thuế huyện:

- Cung cấp thông tin liên quan đến yếu tố so sánh giá đất liền kề, các Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trên địa bàn có tài sản định giá để làm cơ sở đối chiếu với thông tin do đơn vị tư vấn thu thập.

- Hướng dẫn thực hiện việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước và các khoản miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có) theo quy định.

- Có ý kiến đối với giá đất trong phương án giá đất cụ thể tại phiên họp

Hội đồng.

- Có ý kiến về các vấn đề khác có liên quan đến nhiệm vụ của Hội đồng.
- g) Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh-chi nhánh huyện Bình Sơn
 - Kiểm tra, đối chiếu về thông tin địa chính liên quan đến kết quả xác định giá đất.
 - Kiểm tra, đối chiếu với quy hoạch sử dụng đất được duyệt của dự án liên quan đến kết quả xác định giá đất.
 - Cung cấp thông tin cơ sở dữ liệu về giá đất, các Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trên địa bàn có tài sản định giá để làm cơ sở đối chiếu với thông tin do đơn vị tư vấn thu thập.
 - Cung cấp thông tin về nguồn gốc đất, vị trí, diện tích, hiện trạng, mục đích sử dụng của khu đất, thửa đất định giá.
 - Có ý kiến đối với giá đất trong phương án giá đất cụ thể tại phiên họp Hội đồng.
- Có ý kiến về các vấn đề khác có liên quan đến nhiệm vụ của Hội đồng.
- h) Chủ tịch UBND các xã, thị trấn nơi có đất xác định giá đất cụ thể:
 - Chịu trách nhiệm về việc xác định nguồn gốc, vị trí, diện tích, hiện trạng, mục đích sử dụng đất của khu đất, thửa đất định giá.
 - Cung cấp đầy đủ thông tin cho Phòng Tài nguyên và Môi trường về hiện trạng khu đất, thửa đất thẩm định giá, có ý kiến về giá đất thị trường tại khu vực có thửa đất cần xác định giá và các nội dung khác có liên quan đến báo cáo kết quả thẩm định giá của đơn vị tư vấn thẩm định giá; Chịu trách nhiệm về việc xác định mức giá do địa phương đề xuất hoặc do đơn vị tư vấn xây dựng.
 - Phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra các thông tin về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê bất động sản bảo đảm đúng quy định pháp luật, minh bạch, trung thực, khách quan, sát giá thị trường tại thời điểm định giá. Đồng thời, kiểm tra, xác nhận tính hợp pháp, chính xác, trung thực đối với các thông tin tại phiếu thu thập thông tin về giá đất của thửa đất so sánh do đơn vị tư vấn sử dụng trong Chứng thư thẩm định giá làm cơ sở xây dựng phương án giá đất cụ thể khi Nhà nước thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại địa phương.
 - Thẩm định các cơ sở, căn cứ phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá (*bao gồm cả tỷ lệ điều chỉnh, mức điều chỉnh*) đối với yếu tố so sánh về an ninh, môi trường trong phương án xây dựng giá đất. Về giá đất thị trường, tỷ lệ tăng giá đất hàng năm đưa vào tính toán trong phương án xây dựng giá đất.
 - Có ý kiến đối với giá đất trong phương án giá đất cụ thể tại phiên họp Hội đồng.
 - Có ý kiến chính thức về quan điểm của UBND các xã, phường về giá đất cụ thể trong phương án xây dựng giá đất.

i) Đại diện đơn vị có chức năng tư vấn xác định giá đất:

Đại diện tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất tham gia Hội đồng là người đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất theo quy định và không thuộc tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất được thuê để định giá đất cụ thể do Chủ tịch Hội đồng xác định và mời tham dự để tham gia có ý kiến đối với giá đất trong phương án giá đất cụ thể tại phiên họp Hội đồng.

Điều 6. Quy trình luân chuyển hồ sơ trong việc thẩm định giá đất cụ thể và lưu trữ hồ sơ

1. Tất cả các hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể do Phòng Tài nguyên và Môi trường đề nghị được gửi về Hội đồng (*thông qua Phòng Tài chính - Kế hoạch là cơ quan Thường trực của Hội đồng*) để tiếp nhận.

2. Sau khi nhận đủ Hồ sơ phương án giá đất và thẩm định do Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi, Phó Chủ tịch Hội đồng là Trưởng Phòng Tài chính - Kế hoạch giao Tổ trưởng Tổ giúp việc của Hội đồng nghiên cứu, kiểm tra trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc và đề xuất Phó Chủ tịch Hội đồng, như sau:

- Trường hợp hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất đã đầy đủ và phương án giá đất đã đảm bảo đúng, đủ theo quy định của pháp luật; trên cơ sở đề nghị của Tổ trưởng Tổ giúp việc, Phó Chủ tịch Hội đồng báo cáo Chủ tịch Hội đồng tổ chức phiên họp Hội đồng để thẩm định phương án giá đất cụ thể.

- Trường hợp hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất chưa đầy đủ, phương án giá đất chưa đảm bảo quy định pháp luật, Tổ giúp việc của Hội đồng dự thảo văn bản trình Phó Chủ tịch Hội đồng ký gửi trả hồ sơ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường để hoàn thiện, chỉnh sửa lại phương án giá đất và việc trả lại phương án giá đất của Hội đồng được thực hiện rà soát, chỉnh sửa tổng thể một lần (*tránh tình trạng một phương án giá đất sau khi thẩm định mỗi lần Hội đồng lại có văn bản yêu cầu hoàn thiện, chỉnh sửa một nội dung khác nhau gây chậm trễ công tác xây dựng giá đất*), trong đó phải nêu rõ căn cứ pháp lý, lý do phải hoàn thiện, chỉnh sửa phương án giá đất.

- Trường hợp xét thấy hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất các dự án có giá trị lớn và có tính chất phức tạp chưa đảm bảo tính khách quan, cần phải thuê đơn vị tư vấn thứ hai để xác định giá đất thì Tổ trưởng Tổ giúp việc báo cáo Phó Chủ tịch Hội đồng thực hiện thuê đơn vị tư vấn.

3. Hội đồng họp thông qua kết quả thẩm định giá đất cụ thể và có văn bản thông báo kết quả thẩm định giá đất cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện hoàn thiện phương án giá đất, trình UBND huyện phê duyệt.

Trường hợp, phiên họp Hội đồng chưa thông qua được phương án giá đất thì Chủ tịch Hội đồng có văn bản thông báo cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện biết, để thực hiện lại việc thẩm định giá đất.

CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Kinh phí hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất

Kinh phí phục vụ cho hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và Tổ giúp việc của Hội đồng được bố trí trong dự toán ngân sách hàng năm của Phòng Tài chính - Kế hoạch và được sử dụng và thanh quyết toán theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Chế độ thông tin, báo cáo, lưu trữ hồ sơ

1. Định kỳ, *trước ngày 12 tháng 12 hàng năm*, Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo kết quả thực hiện việc thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn huyện gửi về Hội đồng (*thông qua Phòng Tài chính - Kế hoạch là cơ quan Thường trực của Hội đồng*).

2. Phòng Tài chính - Kế hoạch (*cơ quan Thường trực của Hội đồng*) chịu trách nhiệm tổng hợp, kết quả thực hiện việc thẩm định giá đất cụ thể chuyển đến Chủ tịch Hội đồng xem xét; đồng thời tham mưu UBND huyện báo cáo UBND tỉnh (*thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường*) theo thời gian quy định.

3. Phòng Tài chính - Kế hoạch có trách nhiệm lưu trữ các hồ sơ thẩm định theo quy định của pháp luật về lưu trữ. Hồ sơ lưu trữ bao gồm:

a) Hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất theo quy định tại tiết thứ nhất, mục a, điểm 3.2 khoản 3 Điều 4 của Quy chế này.

b) Quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể; quyết định điều chỉnh, bổ sung thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (nếu có).

c) Quyết định thành lập Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể; quyết định điều chỉnh, bổ sung thành viên Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (nếu có);

d) Biên bản cuộc họp thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể; văn bản thẩm định phương án giá đất cụ thể;

đ) Hồ sơ tài liệu khác có liên quan đến việc thẩm định phương án giá đất cụ thể.

Điều 9. Điều khoản thi hành

1. Hội đồng căn cứ Quy chế này áp dụng cho các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn huyện và các thành viên Tổ giúp việc Hội đồng.

2. Các cơ quan có các thành viên tham gia Hội đồng và Tổ giúp việc của Hội đồng cần tạo điều kiện cho các thành viên Hội đồng và Tổ giúp việc của Hội đồng hoạt động đạt hiệu quả.

3. Trong quá trình hoạt động, nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh, đề nghị các thành viên Hội đồng, thành viên Tổ giúp việc, tổ chức và cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh về Phòng Tài chính - Kế hoạch (*cơ quan Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn huyện*) để tổng hợp, báo cáo, đề xuất Chủ tịch Hội đồng xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.