

QUY CHẾ

Hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường Quan Triều
(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-HĐTDGDCT ngày tháng năm
2025 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường Quan Triều)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định chế độ làm việc, mối quan hệ công tác của Chủ tịch Hội đồng; các thành viên của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể; trách nhiệm, quyền hạn của Chủ tịch, Phó Chủ tịch và các thành viên Hội đồng.

2. Quy định về nguyên tắc hoạt động, trách nhiệm, quyền hạn, thông tin báo cáo và các hoạt động khác của Hội đồng thẩm định giá cụ thể.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Chủ tịch Hội đồng, Phó Chủ tịch Hội đồng, các thành viên Hội đồng và Tổ công tác giúp việc Hội đồng.

2. Các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức, cá nhân; các tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất cụ thể hoặc chuyên gia về giá đất liên quan đến công tác thẩm định giá đất.

Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Nguyên tắc hoạt động của Hội đồng

1. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể làm việc độc lập, khách quan, theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số. Thành viên Hội đồng và Tổ công tác giúp việc Hội đồng làm việc theo chế độ kiêm nhiệm, thực hiện nhiệm vụ của mình theo sự phân công của Chủ tịch Hội đồng và chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Hội đồng về các nhiệm vụ được phân công.

2. Hội đồng giải quyết công việc tuân thủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; dân chủ, công khai, minh bạch và hiệu quả trong hoạt động thẩm định phương án giá đất cụ thể; bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan. Chịu sự chỉ đạo, điều hành của UBND phường Quan Triều trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao.

3. Phiên họp Hội đồng chỉ được tiến hành khi có ít nhất 2/3 thành viên của Hội đồng tham gia. Trước khi tiến hành phiên họp, những thành viên vắng mặt phải có văn bản gửi tới Chủ tọa điều hành phiên họp nêu rõ lý do vắng mặt và có ý kiến độc lập của mình về các vấn đề liên quan đến phương án giá đất cụ thể.

4. Các thành viên Hội đồng có nhiệm vụ tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng, tham gia thảo luận, góp ý, quyết định các vấn đề thuộc trách nhiệm của Hội đồng. Hội đồng quyết định theo ý kiến của đa số thành viên Hội đồng có mặt biểu quyết và thông qua tại phiên họp. Chủ tịch và các thành viên chịu trách nhiệm cá nhân về ý kiến của mình. Các quyết định của Hội đồng phải đạt từ trên 50% ý kiến nhất trí của tổng số thành viên Hội đồng mới có giá trị. 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 Hội đồng có quyền bảo lưu ý kiến của mình nếu không đồng ý với kết luận do Hội đồng quyết định, ý kiến bảo lưu đó được ghi vào biên bản cuộc họp.

5. Các cuộc họp Hội đồng phải có biên bản ghi chép đầy đủ các ý kiến thảo luận, kết quả biểu quyết, được lưu trữ cùng với các tài liệu phục vụ cuộc họp và ý kiến bằng văn bản của thành viên Hội đồng. Nội dung phiên họp Hội đồng phải được lập thành Biên bản cuộc họp thẩm định, gồm những nội dung cơ bản sau: căn cứ pháp lý thành lập Hội đồng; thành phần dự họp của các thành viên Hội đồng; nội dung cuộc họp, ý kiến của thành viên Hội đồng; kết quả biểu quyết của Hội đồng gồm: kết quả thẩm định, ý kiến bảo lưu của thành viên Hội đồng (nếu có), kiến nghị của Hội đồng; họ tên, chữ ký của các thành viên Hội đồng.

6. Trong trường hợp thành viên Hội đồng do nhu cầu công tác phải chuyển sang đơn vị khác hoặc nghỉ hưu, Chủ tịch Hội đồng trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường có Quyết định thay thế thành viên Hội đồng theo đúng thành phần đã quy định trên cơ sở đề cử của cơ quan có thành viên tham gia Hội đồng.

7. Nếu thành viên Hội đồng vắng mặt trong ba phiên họp Hội đồng liên tiếp mà không báo cáo lý do cụ thể, thì Chủ tịch Hội đồng sẽ báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường xem xét có hình thức xử lý hoặc có ý kiến; đồng thời đề xuất thay thế thành viên khác để đảm bảo đầy đủ thành phần theo quy định.

8. Về việc ủy quyền tham dự phiên họp Hội đồng

Các thành viên của Hội đồng vì bận công tác không thể tham dự cuộc họp của Hội đồng nhưng có văn bản ủy quyền, hoặc có bút phê phân công người đại diện tham dự cuộc họp thì ý kiến phát biểu của người đại diện tham dự cuộc họp được xem là ý kiến của thành viên Hội đồng, đồng thời người đại diện tham dự cuộc họp có trách nhiệm ký tên vào biên bản họp Hội đồng.

9. Các thành viên Hội đồng và các thành viên Tổ công tác giúp việc của Hội đồng không được cung cấp hồ sơ, tài liệu, thông tin, thông tin nghiệp vụ của Hội đồng cho các đơn vị, cá nhân không phải thành viên Hội đồng khi chưa có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng hoặc Phó Chủ tịch Hội đồng.

10. Trường hợp hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể chưa đầy đủ, phương án giá đất chưa bảo đảm quy định pháp luật thì việc trả lại phương án giá đất của Hội đồng được thực hiện tổng thể một lần.

11. Hội đồng chấm dứt hoạt động sau khi hoàn thành nhiệm vụ quy định tại quyết định thành lập Hội đồng.

Điều 4. Cơ quan thường trực của Hội đồng và Tổ công tác giúp việc

1. Phòng Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị là cơ quan thường trực Hội đồng, có trách nhiệm đảm bảo các điều kiện hoạt động của Hội đồng.

2. Tổ công tác giúp việc do Hội đồng quyết định thành lập, thực hiện nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Hội đồng. Thành viên Tổ công tác giúp việc theo đề nghị của các cơ quan có thành viên tham gia Hội đồng.

3. Tổ trưởng Tổ công tác giúp việc do Phòng Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị đảm nhiệm.

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

1. Trách nhiệm của Hội đồng:

a) Tổ chức thẩm định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai 2024 và các văn bản quy phạm pháp luật.

b) Tuân thủ trình tự, nội dung thẩm định phương án giá đất theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất và các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan.

c) Bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ; tính trung thực, khách quan trong quá trình thẩm định giá đất cụ thể và chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định tại văn bản thẩm định giá đất cụ thể.

d) Bảo mật thông tin theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng:

a) Chịu trách nhiệm về hoạt động của Hội đồng và Quy chế đã ban hành; phân công, giao nhiệm vụ cho các thành viên Hội đồng; xem xét, giải quyết các khiếu nại, tố cáo, vướng mắc về kết quả thẩm định giá đất cụ thể (nếu có).

b) Quyết định thành lập (kiện toàn) Tổ công tác giúp việc của Hội đồng.

c) Chịu trách nhiệm tuân thủ các quy định về thẩm định giá đất cụ thể theo các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan.

3. Trách nhiệm của Phó Chủ Hội đồng:

a) Thực hiện và chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân Phường và Chủ tịch Hội đồng về các nhiệm vụ do Chủ tịch Hội đồng phân công và theo quy định của Quy chế này.

b) Tiếp nhận và cho ý kiến về hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất do Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị trình Hội đồng.

c) Tham mưu cho Chủ tịch Hội đồng triệu tập phiên họp Hội đồng.

d) Yêu cầu các thành viên Hội đồng và Tổ công tác giúp việc của Hội đồng chuẩn bị nội dung các vấn đề liên quan đến phương án giá đất cụ thể để đưa ra thảo luận tại phiên họp Hội đồng.

đ) Báo cáo kết quả cuộc họp thẩm định phương án giá đất cụ thể cho Chủ tịch Hội đồng trước khi ký Biên bản cuộc họp thẩm định phương án giá đất cụ thể của Hội đồng.

e) Trên cơ sở đề xuất của Tổ công tác giúp việc, tham mưu cho Hội đồng chỉ định, mời hoặc thuê tổ chức có chức năng tư vấn đủ điều kiện hành nghề xác định giá đất (không thuộc tổ chức tư vấn xác định giá đất được Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị thuê) hoặc chuyên gia xác định giá đất để tư vấn, phản biện và tham gia phiên họp Hội đồng.

g) Chịu trách nhiệm tuân thủ các quy định về thẩm định giá đất theo các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan.

4. Trách nhiệm của thành viên Hội đồng

a) Trách nhiệm chung:

- Thực hiện và chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, trước Chủ tịch UBND phường Quan Triều 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 mình;

- 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 đất theo các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan;

- 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.

b) Trách nhiệm cụ thể:

**** Lãnh đạo Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị:***

- Trên cơ sở hồ sơ, thông tin địa chính do các cơ quan, đơn vị cung cấp, chỉ đạo Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị phối hợp với đơn vị tư vấn xây dựng Báo cáo thuyết minh phương án giá đất; xây dựng Tờ trình về phương án giá đất, văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất để trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định theo đúng quy định;

- Căn cứ trường hợp áp dụng giá đất cụ thể được quy định tại khoản 1, Điều 160 Luật Đất đai 2024, yêu cầu đơn vị tư vấn phối hợp với các đơn vị có liên quan để chọn lựa phương pháp định giá đất theo đúng quy định;

- Rà soát, kiểm tra, chịu trách nhiệm về tính hợp pháp của 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;

- Có trách nhiệm báo cáo, giải trình trước Hội đồng về kết quả lựa chọn tài sản so sánh, thông tin dữ liệu đầu vào, phương pháp định giá đất tại phương án xây dựng giá đất cụ thể do Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị đã đề xuất;

- Báo cáo tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất theo văn bản thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;

- Trên cơ sở Thông báo kết quả thẩm định của Hội đồng, hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình Chủ tịch UBND Phường quyết định giá đất cụ thể. Hồ sơ phương án giá đất cụ thể trình phê duyệt được quy định tại khoản 2, điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất và thực hiện lưu trữ toàn bộ hồ sơ thẩm định giá đất cụ thể theo quy định;

- 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 phương án giá đất trình Chủ tịch UBND Phường phê duyệt.

**** Lãnh đạo văn phòng HĐND-UBND:***

- Tham gia ý kiến về phương án giá đất cụ thể do Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị đề xuất tại phiên họp Hội đồng.

**** Lãnh đạo Thuế cơ sở 1:***

- Nghiên cứu, có ý kiến về nghĩa vụ thuế, tính phù hợp các thông tin liên quan đến lĩnh vực thuế trong chứng thư định giá của đơn vị tư vấn (thuế giá trị gia tăng....);

- Kiểm tra việc thực hiện nghĩa vụ tài chính và hướng dẫn, đôn đốc thực hiện việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuế đất vào Ngân sách nhà nước và các khoản miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có) theo quy định của pháp luật;

- Tham gia ý kiến về phương án giá đất cụ thể do Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị đề xuất tại phiên họp Hội đồng.

** Tổ chức Tư vấn xác định giá đất có chứng thư thẩm định giá:*

- Xác định giá đất phải đúng nguyên tắc, phương pháp theo quy định của Luật Đất đai 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ và các văn bản quy phạm pháp luật quy định về giá đất. Việc xác định phải đảm bảo chính xác, độc lập, khách quan, trung thực;

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về: số liệu hiện trạng, đơn giá tài sản so sánh và các kết quả tính toán trong chứng thư thẩm định giá;

- Phối hợp cùng Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị, báo cáo giải trình trước Hội đồng về phương án giá đất và kết quả xác định giá đất khi được yêu cầu.

** Lãnh đạo các cơ phòng, ngành khác:*

Chịu trách nhiệm về các nội dung liên quan đến chức năng, nhiệm vụ của phòng, ngành mình được giao, quản lý khi được mời tham gia phiên họp Hội đồng.

Điều 6. Nội dung thẩm định phương án giá đất cụ thể:

1. Hội đồng thẩm định giá đất tiến hành tổ chức các phiên họp để thẩm định phương án giá đất theo các nội dung sau:

a) Thẩm định việc áp dụng nguyên tắc định giá trong xây dựng phương án giá đất;

b) Thẩm định việc áp dụng các phương pháp định giá đất;

c) Thẩm định sự phù hợp của các thông tin thu thập được về thửa đất khảo sát; của phương án giá đất đề xuất so với giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai;

2. Đại diện Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất được thuê để thực hiện việc xác định giá đất của thửa đất cần định giá (nếu có) có trách nhiệm giải trình trước Hội đồng về phương án giá đất và kết quả xác định giá đất khi được yêu cầu.

3. Căn cứ Biên bản cuộc họp thẩm định, Chủ tịch Hội đồng ký văn bản thẩm định phương án giá đất theo hình thức thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất. Trong thời hạn 03 ngày làm việc, Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị hoàn thiện phương án giá đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường quyết định.

4. Thời hạn thẩm định và ban hành văn bản thẩm định phương án giá đất tối đa không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ Hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất. Trường hợp hồ sơ phức tạp cần thiết kéo dài thời gian thẩm định thì thời gian kéo dài thêm tối đa không quá 05 ngày làm việc.

5. Tổ công tác giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể chịu trách nhiệm chuẩn bị các nội dung theo phân công đề đề xuất, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét tại phiên họp thẩm định phương án giá đất.

Điều 7. Kinh phí hoạt động.

Kinh phí hoạt động của Hội đồng do ngân sách Phường cấp để chi các nội dung như sau:

- Chi phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Hội đồng, Tổ công tác giúp việc và các cơ quan hữu quan;
- Chi mời tổ chức tư vấn thẩm định giá, chuyên gia thẩm định giá (nếu có);
- Chi bồi dưỡng thành viên Hội đồng, Tổ công tác giúp việc và các cơ quan phối hợp;
- Chi họp Hội đồng thường kỳ và họp với các cơ quan khác có liên quan;
- Chi mua văn phòng phẩm, mua sắm trang thiết bị, phương tiện làm việc, thuê xe đi thực tế hiện trường, lao vụ thuê ngoài, các bộ phận gián tiếp;
- Chi hoạt động sơ kết, tổng kết, quan hệ với các cơ quan hữu quan;
- Chi khác.

Căn cứ kế hoạch chi tiêu được Ủy ban nhân dân Phường phê duyệt; Tổ công tác giúp việc lập dự toán thu chi theo quy định trình Hội đồng thông qua, Chủ tịch Hội đồng phê duyệt các khoản chi cụ thể và quyết toán, sau đó công khai cho các thành viên Hội đồng.

Điều 8. Con dấu hoạt động của Hội đồng.

1. Con dấu của Hội đồng được sử dụng con dấu của UBND Phường;
2. Các thành viên Hội đồng được sử dụng con dấu của đơn vị mình khi giải quyết công việc;
3. Trụ sở cơ quan thường trực Hội đồng là Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị Phường.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Chế độ thông tin, báo cáo, lưu trữ hồ sơ.

1. Trong thời gian không quá 15 ngày kể từ ngày Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể, Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị gửi kết quả xác định giá đất cụ thể về Sở Nông nghiệp và Môi trường; Đăng tải kết quả trên trang thông tin điện tử theo quy định;
2. Hồ sơ thẩm định giá đất cụ thể của Hội đồng được lưu trữ tại cơ quan thường trực Hội đồng theo quy định của pháp luật.

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 hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Phường và các thành viên Tổ công tác giúp việc 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, Chủ tịch Hội đồng trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường quyết định./.