

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ**

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

Số: 1033/QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày 24 tháng 4 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Ban hành quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân số 11/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 1228/TTr-STC ngày 16 tháng 4 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay ban hành kèm theo Quyết định này bản Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 3259/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc Ban hành quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Nội vụ, Tư pháp, Tài chính, Tài nguyên và Môi Trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan và các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VP, HgP, MN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Đức Vinh

Khánh Hòa, ngày 24 tháng 4 năm 2015

QUY CHẾ

Hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1033 /QĐ-UBND ngày 24 tháng 4 năm 2015
của UBND tỉnh Khánh Hòa)*

Điều 1. Nhiệm vụ của Hội đồng thẩm định giá đất

1. Hội đồng thẩm định giá đất có trách nhiệm thẩm định phương án giá đất trên cơ sở đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể áp dụng trong các trường hợp sau:

- Xác định tiền sử dụng đất đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên trong các trường hợp: Tổ chức được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức.

- Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai; xác định giá đất khi người mua tài sản gắn liền với đất thuê được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo quy định tại Khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi công nhân hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên.

- Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;

- Xác định giá đất cụ thể để xác định nghĩa vụ tài chính một số trường hợp cụ thể.

2. Hội đồng thẩm định giá đất tiến hành tổ chức các phiên họp hoặc tổ chức lấy ý kiến để thẩm định dự thảo phương án giá đất theo các nội dung sau:

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

- 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 xây dựng phương án giá đất;

- Thẩm định tính trung thực, khách quan của các thông tin, số liệu về thửa đất, giá đất thị trường đưa vào tính toán trong xây dựng phương án giá đất.

Điều 2. Chế độ làm việc của Hội đồng thẩm định giá đất

1. Hội đồng thẩm định giá đất sử dụng con dấu của UBND tỉnh. Trường hợp Phó Chủ tịch Hội đồng điều hành phiên họp theo quy định tại Khoản 3 Điều này thì Hội đồng thẩm định giá đất sử dụng con dấu của Sở Tài chính.

2. Thành viên Hội đồng thẩm định giá đất hoạt động theo chế độ kiêm nhiệm và được sử dụng con dấu của cơ quan trong khi ký các báo cáo, văn bản cho Hội đồng thẩm định giá đất. Các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất phải chịu trách nhiệm chung về kết quả thẩm định của Hội đồng.

3. Hội đồng thẩm định giá đất làm việc theo nguyên tắc tập thể. Phiên họp Hội đồng chỉ được tiến hành khi có mặt ít nhất 2/3 số lượng thành viên của Hội đồng tham dự. Chủ tịch Hội đồng điều hành phiên họp thẩm định. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng không tham dự phiên họp thì Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng điều hành phiên họp. Trước khi tiến hành phiên họp, những thành viên vắng mặt phải có văn bản gửi tới Chủ tịch Hội đồng 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.

Hội đồng thẩm định giá đất kết luận theo ý kiến đa số đã được biểu quyết và thông qua của thành viên Hội đồng có mặt 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 (trường hợp Phó Chủ tịch Hội đồng điều hành phiên họp) là ý kiến quyết định. Thành viên của Hội đồng thẩm định giá đất 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 phiên họp thẩm định phương án giá đất.

4. Thành viên là Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố tham gia thẩm định những phương án giá đất thuộc địa bàn phụ trách.

5. Thành viên là Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất tham gia thẩm định phương án giá đất do Chủ tịch Hội đồng quyết định theo đề nghị của Phó Chủ tịch thường trực tùy theo từng phương án cụ thể.

6. Trường hợp thành viên Hội đồng thẩm định đi công tác, học tập hoặc vì lý do khác không thể thực hiện nhiệm vụ của Hội đồng thẩm định từ 06 tháng trở lên hoặc có thay đổi về nhân sự, thì cơ quan chủ quản phải có văn bản báo cáo Chủ tịch Hội đồng và cử thành viên khác thay thế.

Điều 3. Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất

1. Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất (sau đây gọi tắt là Tổ giúp việc) do Chủ tịch Hội đồng thẩm định quyết định thành lập theo đề nghị của các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất.

2. Chế độ làm việc của Tổ giúp việc

- Thành viên Tổ giúp việc làm việc theo chế độ kiêm nhiệm, giúp Hội đồng thẩm định giá đất kiểm tra, thẩm định phương án giá đất cụ thể đối với các

trường hợp quy định tại Điều 1 Quy chế này và phải chịu trách nhiệm chung về kết quả thẩm tra của Tổ giúp việc trình cho Hội đồng thẩm định.

- Thành viên Tổ giúp việc có trách nhiệm nghiên cứu hồ sơ, chuẩn bị ý kiến thảo luận và tham dự đầy đủ các buổi họp theo Giấy mời của Sở Tài nguyên và Môi trường; trường hợp vắng mặt phải có văn bản góp ý gửi đến trước cuộc họp.

Thành viên Tổ giúp việc là lãnh đạo cấp phòng, tùy theo từng hồ sơ cụ thể, có thể ủy quyền cho cán bộ, chuyên viên tham dự họp và phải chịu trách nhiệm về những ý kiến mà cán bộ, chuyên viên đã thống nhất tại cuộc họp.

- Trường hợp thành viên Tổ giúp việc đi công tác, học tập hoặc vì lý do khác không thể thực hiện nhiệm vụ từ 06 tháng trở lên hoặc có thay đổi về nhân sự, thì cơ quan chủ quản phải có văn bản báo cáo Chủ tịch Hội đồng và cử thành viên khác thay thế.

Điều 4. Quy trình thực hiện thẩm định giá đất

Việc thẩm định phương án giá đất cụ thể thực hiện theo quy trình như sau:

1. Trong thời gian 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định giao đất, cho thuê đất (chuyên bằng thư điện tử từ Văn phòng UBND tỉnh) hoặc nhận được hồ sơ yêu cầu xác định giá đất cụ thể của cơ quan có thẩm quyền, Sở Tài nguyên và Môi trường phải lập phương án giá đất hoặc thực hiện thủ tục ký họp đồng thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất. Thời gian thực hiện họp đồng tư vấn xác định giá đất tối đa là 15 (mười lăm) ngày làm việc.

Sau khi xây dựng phương án giá đất hoặc nhận chứng thư xác định giá đất đủ điều kiện thẩm định của đơn vị tư vấn, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, mời các thành viên Tổ giúp việc để xem xét và kiểm tra phương án giá hoặc chứng thư xác định giá.

Hồ sơ gửi đến các thành viên Tổ giúp việc tối thiểu 03 (ba) ngày làm việc (tính từ thời điểm phát hành Giấy mời đến thời điểm tổ chức họp) để các thành viên Tổ giúp việc nghiên cứu có ý kiến trước cuộc họp gồm:

- Dự thảo phương án giá đất;
- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;
- Báo cáo kết quả định giá đất (đối với trường hợp thuê tổ chức được hoạt động tư vấn xác định giá đất);
- Bản đồ trích đo địa chính khu đất;
- Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết sử dụng đất và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/500 (nếu có) hoặc thỏa thuận về phương án kiến trúc được UBND tỉnh thống nhất;
- Dự án đầu tư được phê duyệt theo quy định;
- Hồ sơ thiết kế và dự toán san lấp được thẩm định và phê duyệt theo đúng quy định pháp luật về đầu tư xây dựng (trường hợp dự án có tính phức tạp, chi phí san lấp mặt bằng lớn hơn bình thường);
- Giấy chứng nhận đầu tư;
- Các hồ sơ liên quan chứng minh tính trung thực, khách quan của các thông tin, số liệu về thửa đất, giá đất thị trường đưa vào tính toán trong xây dựng phương án giá đất.

2. Việc thẩm tra thực hiện theo trình tự sau:

2.1 Tổ giúp việc thẩm tra theo trình tự sau:

a) Trong thời gian 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ (kèm Giấy mời họp), Tổ giúp việc họp xem xét và kiểm tra phương án giá hoặc chứng thư xác định giá chứng thư xác định giá.

b) Trong thời gian 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày họp, Tổ giúp việc lập báo cáo thẩm tra trình Hội đồng thẩm định.

2.2 Trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày Tổ giúp việc có báo cáo thẩm tra, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất. Hồ sơ trình thẩm định gồm:

- Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất;
- Phương án giá đất;
- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;
- Báo cáo kết quả định giá đất (đối với trường hợp thuê tổ chức được hoạt động tư vấn xác định giá đất);
- Báo cáo kết quả thẩm tra của Tổ giúp việc.

3. Hội đồng thẩm định giá đất tổ chức thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể theo trình tự sau:

a) Trường hợp Hồ sơ không phức tạp: giao Phó Chủ tịch trường trực Hội đồng thẩm định giá đất lấy ý kiến thẩm định của các thành viên Hội đồng thẩm định (theo báo cáo thẩm tra của Tổ giúp việc) trong 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận Hồ sơ trình thẩm định của Tổ giúp việc.

b) Trường hợp Hồ sơ phức tạp: Sở Tài chính (phó Chủ tịch trường trực Hội đồng thẩm định giá đất) gửi Giấy mời và Hồ sơ trình thẩm định giá đất đến các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất. Hội đồng thẩm định họp thẩm định và lập báo cáo thẩm định trong thời hạn 08 (tám) ngày làm việc kể từ ngày nhận Hồ sơ trình thẩm định của Tổ giúp việc.

c) Trong thời hạn 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày nhận Báo cáo thẩm định của Hội đồng thẩm định, Sở Tài chính lập hồ sơ trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể. Hồ sơ gồm:

- Tờ trình về phương án giá đất;
- Dự thảo Quyết định phê duyệt phương án giá đất;
- Phương án giá đất;
- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;
- Báo cáo thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất.

4. Trường hợp, tại cuộc họp của Tổ giúp việc mà Tổ giúp việc chưa đồng ý với kết quả xác định giá tại chứng thư của đơn vị tư vấn thì xử lý như sau:

a) Nếu tại cuộc họp, Tổ giúp việc và đơn vị tư vấn thảo luận, thống nhất được những nội dung liên quan cần điều chỉnh và tính toán được kết quả xác định giá thì Tổ giúp việc nêu rõ những nội dung cần điều chỉnh và tính toán lại trong biên bản họp, lập báo cáo kết quả thẩm tra.

Trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày Tổ giúp việc có báo cáo thẩm tra, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất như quy định tại khoản 2.2 Điều này.

b) Nếu tại cuộc họp, Tổ giúp việc và đơn vị tư vấn không thống nhất những nội dung liên quan cần điều chỉnh và không tính toán được kết quả xác định giá thì trong thời hạn 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày họp Tổ giúp việc, Sở Tài nguyên và Môi trường tiến hành trả chứng thư để đơn vị tư vấn nghiên cứu, điều chỉnh.

Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, đơn vị tư vấn phải hoàn chỉnh và gửi lại chứng thư để Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức mời họp.

Tổ giúp việc họp kiểm tra, lập báo cáo thẩm tra; Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất như quy định tại khoản 2 Điều này.

Hội đồng thẩm định giá đất tổ chức thẩm định theo trình tự, thủ tục quy định tại điểm a khoản 3 Điều này.

c) Trường hợp đơn vị tư vấn đã điều chỉnh chứng thư, Tổ giúp việc đã họp lần thứ 2 nhưng vẫn không đồng ý với kết quả xác định giá tại chứng thư của đơn vị tư vấn thì Tổ giúp việc nêu rõ các nội dung chưa thống nhất trong biên bản họp, lập báo cáo kết quả thẩm tra; Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất như quy định tại khoản 2 Điều này.

Hội đồng thẩm định giá đất tổ chức thẩm định theo trình tự, thủ tục quy định tại điểm b khoản 3 Điều này.

Điều 5. Kinh phí hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất

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

- Kinh phí để tổ chức thẩm định phương án giá đất cụ thể được bố trí từ ngân sách tỉnh;

- Hàng năm, căn cứ Kế hoạch định giá đất cụ thể (do Sở Tài nguyên và Môi trường xác lập), Sở Tài chính lập dự toán kinh phí tổ chức thẩm định giá đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

- Sở Tài chính chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng và quyết toán khoản chi phí này theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng ngân sách nhà nước.

2. Nội dung chi hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất gồm:

- Chi in ấn, photo tài liệu và văn phòng phẩm;

- Chi xăng xe, thuê xe đi khảo sát thực địa;

- Chi bồi dưỡng hội họp, chi phụ cấp kiêm nhiệm cho Hội đồng thẩm định giá đất và Tổ giúp việc;

- Các khoản chi khác có liên quan trực tiếp đến việc tổ chức thẩm định giá đất cụ thể.

3. Mức chi bồi dưỡng thẩm định phương án giá đất:

100.000 đồng/người/cuộc họp

4. Mức chi phụ cấp kiêm nhiệm cho Hội đồng thẩm định giá đất, Tổ giúp việc như sau:

- Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất : 200.000 đồng/tháng;
- Thành viên Hội đồng thẩm định giá đất : 150.000 đồng/tháng;
- Thành viên Tổ giúp việc : 100.000 đồng/tháng.

Điều 6. Điều khoản thi hành

Quy chế này áp dụng cho các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất và các thành viên Tổ giúp việc.

Trong quá trình hoạt động, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị các thành viên Hội đồng thẩm định và các thành viên Tổ giúp việc kịp thời phản ánh cho Sở Tài chính (Cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định) để tổng hợp, báo cáo Chủ tịch Hội đồng xem xét trước khi trình UBND tỉnh quyết định.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Đức Vinh