

Số: **4364/QĐ-UBND**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 9 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động
của Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố Hồ Chí Minh

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Căn cứ Luật Đất đai 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;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết phương pháp định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05 tháng 01 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2012 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 của liên Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp về quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Công văn số 15286/BTC-QLCS ngày 23 tháng 10 năm 2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn tạm thời về trình tự, thủ tục thẩm định giá đất và hồ sơ, trình tự, thủ tục luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai;

Căn cứ Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về ủy quyền Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 163/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thành lập Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố;

Căn cứ Thông báo số 384/TB-VP ngày 22 tháng 5 năm 2015 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về nội dung kết luận và chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Nguyễn Hữu Tín tại cuộc họp nghe báo cáo về quy trình xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường và xác định giá đất để thực hiện các khoản thu nghĩa vụ tài chính về đất đai;

Xét đề nghị của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố tại Tờ trình số 6090/TTr-HĐTĐGDTP ngày 07 tháng 8 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố).

Điều 2. Hiệu lực thi hành:

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

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 7285/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2013 về ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng Thẩm định giá Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Thủ trưởng các Sở - ngành Thành phố, các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận - huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Thành ủy (BT, PBT/TT);
- Thường trực HĐND Thành phố;
- TTUB: CT, các PCT;
- Ủy ban MTTQ VN Thành phố;
- Các Đoàn thể Thành phố;
- VPUB: Các PVP;
- Các Phòng Chuyên viên, ĐTMT (3);
- Trung tâm Công báo;
- Lưu: VT, (ĐTMT/C) D.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín

QUY CHẾ

**Tổ chức và hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất
Thành phố Hồ Chí Minh**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 4364/QĐ-UBND
ngày 03 tháng 9 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố)*

Chương I

CHỨC NĂNG, NHIỆM VỤ CỦA HỘI ĐỒNG

Điều 1. Chức năng của Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố

Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố do Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định thành lập, có chức năng thẩm định phương án giá đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất sang giao đất; thẩm định giá bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản thuộc sở hữu nhà nước; thẩm định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; thẩm định hệ số điều chỉnh giá để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường và các nhiệm vụ khác, hoặc công việc cụ thể theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

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

Thẩm định phương án giá đất theo các nội dung sau:

1. 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;
2. 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.
3. 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.

Chương II

PHÂN CÔNG, PHÂN NHIỆM TRONG HỘI ĐỒNG

Điều 3. Phân công, phân nhiệm giữa các thành viên trong Hội đồng

1. Chủ tịch Hội đồng (Ủy viên Ủy ban nhân dân Thành phố):

a) Chịu trách nhiệm chung, điều hành hoạt động của Hội đồng, chủ trì các phiên họp của Hội đồng; xây dựng các tiêu chí, thông số tính toán cho phù hợp với tình hình thực tiễn trong từng thời kỳ;

b) Ký các văn bản có liên quan của Hội đồng;

c) Chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân Thành phố về nội dung văn bản trình và thời hạn giải quyết hồ sơ, công việc theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố và Quy chế đã ban hành.

d) Thành lập Tổ Chuyên viên, Tổ giúp việc của Hội đồng và ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của Tổ Chuyên viên, Tổ giúp việc.

đ) Xem xét giải quyết các khiếu nại, tố cáo (nếu có).

e) Là người phát ngôn đại diện cho Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố; được nhân danh Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố phát ngôn và cung cấp thông tin cho báo chí và các đối tượng có liên quan; phát ngôn quan điểm, lập trường chính thức của Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố về các vấn đề liên quan;

2. Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng (Phó Giám đốc Sở Tài chính) có trách nhiệm:

a) Giúp Chủ tịch Hội đồng điều hành công việc của Hội đồng khi Chủ tịch Hội đồng vắng mặt hoặc được Chủ tịch Hội đồng ủy quyền.

b) Theo dõi khối lượng công việc và tiến độ giải quyết hồ sơ đến Hội đồng;

c) Có ý kiến về hồ sơ thẩm định giá để Hội đồng xem xét, thẩm định.

d) Trực tiếp theo dõi chỉ đạo hoạt động của Tổ Chuyên viên, Tổ giúp việc cho Hội đồng; kiểm tra, đôn đốc hoạt động của Tổ Chuyên viên, Tổ giúp việc;

đ) Trình Chủ tịch hội đồng phê duyệt, ban hành Quy chế hoạt động của Tổ Chuyên viên, Tổ giúp việc; Quy trình, thủ tục giải quyết hồ sơ của Tổ Chuyên viên và Tổ giúp việc;

e) Bố trí lịch họp, địa điểm họp và chuẩn bị nội dung các phiên họp của Hội đồng.

3. Phó Chủ tịch Hội đồng (Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường) có trách nhiệm:

a) Kiểm tra về hồ sơ nguồn gốc, pháp lý đất; số liệu diện tích đất, bản vẽ hiện trạng vị trí đất; và những vấn đề phát sinh thuộc chức năng, nhiệm vụ của Sở Tài nguyên và Môi trường.

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

c) Tham dự các cuộc họp giải quyết các vướng mắc liên quan đến nguồn gốc pháp lý đất khi Ủy ban nhân dân Thành phố và các đơn vị mời.

4. Ủy viên Hội đồng là đại diện Cục Thuế Thành phố có trách nhiệm:

a) Tham gia ý kiến về nghĩa vụ thuế, tính phù hợp các thông tin liên quan đến lĩnh vực thuế trong báo cáo kết quả thẩm định giá của đơn vị tư vấn thẩm định giá.

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

5. Ủy viên Hội đồng là đại diện Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Kiểm tra bản vẽ hiện trạng nhà, vật kiến trúc trên đất, số liệu diện tích nhà, vật kiến trúc trên đất (nếu có); Kiểm tra các thông số tính toán liên quan đến suất đầu tư xây dựng công trình, việc áp dụng đơn giá xây dựng trong việc xác định giá trị còn lại của công trình, vật kiến trúc trên đất trong báo cáo kết quả thẩm định giá của đơn vị tư vấn thẩm định giá. Có ý kiến với Hội đồng giải quyết các vấn đề thuộc chức năng của Sở Xây dựng liên quan pháp lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và những vấn đề phát sinh thuộc chức năng, nhiệm vụ của Sở Xây dựng;

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

6. Ủy viên Hội đồng là đại diện Sở Tư pháp có trách nhiệm:

a) Kiểm tra tính pháp lý nội dung dự thảo các văn bản của Hội đồng trước khi Hội đồng trình Ủy ban nhân dân Thành phố; có ý kiến về các vấn đề liên quan đến việc áp dụng pháp luật;

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

7. Ủy viên Hội đồng là đại diện Sở Quy hoạch - Kiến trúc có trách nhiệm:

a) Kiểm tra các nội dung hồ sơ nhà, đất có liên quan đến quy hoạch xây dựng đảm bảo phù hợp pháp lý quy hoạch trên từng địa bàn cụ thể đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận và để đơn vị tư vấn thẩm định giá áp dụng vào phương án tính toán nghĩa vụ tài chính.

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

8. Ủy viên Hội đồng là đại diện Thanh tra Thành phố có trách nhiệm:

a) Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của pháp luật trong công tác thẩm định giá khi được Chủ tịch Hội đồng giao.

b) Có ý kiến với Hội đồng giải quyết các vấn đề thuộc chức năng và những vấn đề phát sinh thuộc chức năng, nhiệm vụ của Thanh tra;

9. Ủy viên Hội đồng là đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi có đất có trách nhiệm cung cấp thông tin về hiện trạng khu đất, thửa đất thẩm định giá và có ý kiến về những nội dung có liên quan.

Điều 4. Nguyên tắc, chế độ làm việc của Hội đồng

1. Hội đồng làm việc bằng hình thức hội nghị, theo nguyên tắc tập thể quyết định các vấn đề thông qua tại cuộc họp. 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. Cuộc họp thẩm định giá chỉ được tiến hành khi có mặt ít nhất 2/3 số lượng thành viên của Hội đồng trở lên tham dự (trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này được xem là có mặt). Chủ tịch Hội đồng điều hành phiên họp thẩm định. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng không tham dự phiên họp thì uỷ quyền cho Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng điều hành phiên họp.

2. 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 (hoặc Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng trong trường hợp Chủ tịch Hội đồng uỷ quyền cho Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng điều hành phiên họp) 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.

3. Trường hợp thành viên Hội đồng dự họp đã có ý kiến tại cuộc họp nhưng sau đó cơ quan mà thành viên đó đại diện có ý kiến khác bằng văn bản thì đây được xem là ý kiến cuối cùng của cơ quan có đại diện là thành viên Hội đồng.

4. Thành viên Hội đồng làm việc theo chế độ kiêm nhiệm. 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 Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định thay thế thành viên Hội đồng theo đúng thành phần đã quy định trên cơ sở đề cử của cơ quan tham gia thành viên Hội đồng.

5. 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 Ủy ban nhân dân Thành phố thay thế thành viên khác.

6. Về việc uỷ 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 uỷ 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.

7. Hội đồng họp định kỳ hàng tuần. Khi cần thiết Chủ tịch Hội đồng có thể tổ chức họp đột xuất. Trước khi tiến hành họp Hội đồng, phải có thư mời và tóm tắt nội dung cuộc họp gửi trước 3 ngày cho các thành viên Hội đồng.

8. Các thành viên Hội đồng và các chuyên viên Tổ Chuyên viên, Tổ giúp việc không được cung cấp các thông tin, nghiệp vụ của Hội đồng khi chưa có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng.

Chương III

QUY TRÌNH GIẢI QUYẾT HỒ SƠ CỦA HỘI ĐỒNG

Điều 5. Chuẩn bị hồ sơ họp Hội đồng:

Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ thẩm định phương án giá đất đến Hội đồng (thông qua thường trực Hội đồng - Lãnh đạo Sở Tài chính).

Hồ sơ thẩm định phương án giá đất bao gồm:

- a) Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất;
- b) Dự thảo Tờ trình về phương án giá đất;
- c) Dự thảo phương án giá đất;
- d) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 30 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- đ) Chứng thư thẩm định giá và Báo cáo thuyết minh kết quả thẩm định giá (trong trường hợp thuê tổ chức tư vấn xác định giá);
- e) Các hồ sơ, tài liệu có liên quan đến khu đất (thửa đất) cần định giá.

Điều 6. Quy trình và thời gian thẩm định hồ sơ của Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố

1. Sau khi tiếp nhận hồ sơ thẩm định giá theo quy định tại Điều 5 của Quy định này, Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng (Sở Tài chính) giao Tổ Chuyên viên của Hội đồng nghiên cứu, kiểm tra và đề xuất Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng như sau:

a) Trường hợp hồ sơ thẩm định phương án giá đất chưa đầy đủ hoặc chưa đảm bảo tính pháp lý theo quy định trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, Tổ Chuyên viên dự thảo Văn bản trình Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng ký hoàn trả Dự thảo phương án đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất sang giao đất, thẩm định hệ số điều chỉnh giá để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; cho đơn vị quản lý tài sản đối với trường hợp thẩm định giá bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản thuộc sở hữu nhà nước;

b) Trường hợp hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã đầy đủ và đảm bảo tính pháp lý theo quy định, Tổ Chuyên viên dự thảo Văn bản thẩm định trình Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng thông qua và bố trí lịch họp Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố.

c) Sau khi họp Hội đồng, Tổ Chuyên viên có trách nhiệm hoàn chỉnh văn bản thẩm định và Biên bản họp Hội đồng theo kết luận của Hội đồng trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, theo một trong hai hướng như sau:

- Trường hợp Hội đồng thống nhất thông qua phương án giá đất, Chủ tịch Hội đồng ký Văn bản thẩm định gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để hoàn chỉnh thủ tục trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt theo quy định.

- Trường hợp Hội đồng không thông qua phương án giá đất thì Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng ký văn bản phúc đáp Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc đơn vị sử dụng đất để thực hiện theo ý kiến kết luận của Hội đồng.

2. Về thời gian xử lý hồ sơ:

a) Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện đưa ra họp Hội đồng để thẩm định giá thì thời gian giải quyết hồ sơ không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ;

b) Trường hợp hồ sơ chưa đủ điều kiện để họp Hội đồng thì chỉ cần trả lời bằng văn bản và thời gian giải quyết không quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ. Trường hợp phức tạp hoặc có tình tiết mới phát sinh cần phải làm rõ thì Chủ tịch Hội đồng quyết định việc gia hạn thời gian giải quyết nhưng không quá 10 (mười) ngày làm việc;

c) Đối với hồ sơ đã có ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố về thời gian thực hiện thì Hội đồng thực hiện theo đúng chỉ đạo;

d) 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 Ủy ban nhân dân Thành phố theo quy định.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Kinh phí hoạt động và con dấu của Hội đồng

1. Kinh phí hoạt động của Hội đồng do ngân sách Thành phố cấp để chi các nội dung như sau:

- Chi phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Hội đồng, Tổ Chuyên viên, Tổ giúp việc và các cơ quan hữu quan.

- Chi ký hợp đồng thuê tư vấn thẩm định giá (nếu có).

- Chi bồi dưỡng thành viên Hội đồng, Tổ Chuyên viên, Tổ 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 Thành phố phê duyệt; Tổ 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.

2. Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố được sử dụng con dấu của Ủy ban nhân dân Thành phố đối với các văn bản do Chủ tịch Hội đồng ký; các văn bản do Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng ký thì sử dụng con dấu của Sở Tài chính Thành phố.

Điều 8. 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 9. Các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố và các thành viên Tổ Chuyên viên, Tổ 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 Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định./.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Carl

Nguyễn Hữu Tín