

QUY CHẾ

Hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể huyện Triệu Sơn
(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-HĐTD ngày /10/2021
của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể)

Chương 1 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 và các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể huyện Triệu Sơn (sau đây gọi tắt là: Hội đồng) được thành lập theo Quyết định số 5824/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 của UBND huyện.

2. Quy chế này áp dụng cho các thành viên Hội đồng thẩm định giá.

Điều 2. Nguyên tắc hoạt động của Hội đồng thẩm định giá

1. Hội đồng làm việc theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.

2. Hội đồng quyết định theo ý kiến của đa số thành viên Hội đồng có mặt 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 hoặc Phó Chủ tịch Hội đồng (khi được ủy quyền) là ý kiến quyết định. Thành viên Hội đồng có quyền bảo lưu ý kiến nếu không đồng ý với kết luận do Hội đồng quyết định (nội dung phiên họp được lập thành Biên bản họp Hội đồng thẩm định).

3. Căn cứ kết quả cuộc họp, Hội đồng ban hành Văn bản thông báo kết quả thẩm định để Phòng Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch hoàn thiện phương án giá đất cụ thể, trình UBND huyện phê duyệt.

Điều 3. Về sử dụng con dấu trong hoạt động

Chủ tịch Hội đồng sử dụng con dấu của UBND huyện để chỉ đạo, điều hành; Phó Chủ tịch Hội đồng và các thành viên Hội đồng sử dụng con dấu của đơn vị mình để thực hiện nhiệm vụ được giao.

Chương 2 QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Trách nhiệm của Hội đồng thẩm định giá đất

1. Trách nhiệm chung của Hội đồng: Thẩm định phương án giá đất cụ thể để trình UBND huyện phê duyệt giá đất cụ thể để: tính tiền bồi thường về

đất khi Nhà nước thu hồi đất; giao đất tái định cư và xác định giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất khi giao đất hoặc cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

2. Trách nhiệm cụ thể: Hội đồng tổ chức các phiên họp 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 các Khoản 1, 2, 3 và 4, Điều 4, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP trong phương án giá đất; thẩm định việc áp dụng phương pháp định giá đất theo quy định tại Khoản 5, Điều 4, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP trong phương án hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi 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 5. Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng

1. Chỉ đạo chung hoạt động của Hội đồng và Tổ giúp việc của Hội đồng; điều hành, phân công nhiệm vụ cho các thành viên Hội đồng; đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện các nhiệm vụ được giao.

2. Triệu tập và điều hành hoặc ủy quyền cho Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng 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; kết luận và ký văn bản thẩm định, phương án giá đất của Hội đồng.

3. Xử lý các đề xuất, kiến nghị của các thành viên Hội đồng.

4. Thay mặt Hội đồng phát biểu thẩm định của Hội đồng về phương án giá đất khi được UBND huyện yêu cầu.

Điều 6. Trách nhiệm của Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng

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

2. 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.

3. Ký thừa ủy quyền văn bản thông báo kết quả thẩm định của Hội đồng về phương án giá đất khi được Chủ tịch Hội đồng ủy quyền.

Điều 7. Trách nhiệm của các thành viên Hội đồng

1. Làm việc theo Quy chế hoạt động của Hội đồng.

2. Tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng.

3. Nghiên cứu, đóng góp ý kiến về những vấn đề đưa ra thảo luận trong phiên họp Hội đồng; trong trường hợp vắng mặt có trách nhiệm góp ý bằng văn bản.

4. Chịu trách nhiệm cá nhân đối với các nhiệm vụ được phân công và tuân thủ các quy định về thẩm định.

5. Đề xuất các hoạt động của Hội đồng khi cần thiết.

Điều 8. Trách nhiệm của Tổ giúp việc

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; đại diện của Phòng Tài chính - Kế hoạch làm Tổ trưởng.

2. Trách nhiệm 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 theo quy định tại Quy chế này và 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 của Tổ;

- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Hội đồng phân công.

- Trường hợp thành viên Tổ giúp việc đi công tác, học tập hoặc vì lý do khác không thể thực hiện nhiệm vụ từ 6 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 9. Chế độ làm việc của Hội đồng

1. Thành viên Hội đồng hoạt động theo chế độ kiêm nhiệm. Các thành viên Hội đồng phải chịu trách nhiệm chung về kết quả thẩm định của Hội đồng.

2. 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 hoặc Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng điều hành phiên họp khi được ủy quyền. 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.

3. Thành viên là lãnh đạo UBND các xã, thị trấn tham gia thẩm định những phương án giá đất thuộc địa bàn phụ trách.

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

5. 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 6 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 10. Môi quan hệ công tác

1. Giữ mối liên hệ giữa các thành viên Hội đồng để trao đổi thông tin có liên quan đến tổ chức và hoạt động của Hội đồng thẩm định.

2. Mỗi thành viên Hội đồng sử dụng hộp thư điện tử công vụ của đơn vị mình để nhận, gửi thông tin, tài liệu, giấy mời họp, trao đổi ý kiến về các công việc có liên quan.

Chương 3

QUY TRÌNH THỰC HIỆN THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Điều 11. Quy trình thực hiện thẩm định giá đất

1. Thẩm định phương án giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất hoặc cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân

1.1. Trong thời hạn 8 (tám) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ yêu cầu xác định giá đất cụ thể của Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Phòng Tài chính - Kế hoạch phải lập phương án giá đất hoặc thực hiện các thủ tục để ký hợp đồng thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất.

1.2. Sau khi xây dựng phương án giá đất hoặc nhận được Chứng thư xác định giá đất đủ điều kiện thẩm định của đơn vị tư vấn theo thời gian quy định tại Điểm 1.1, Khoản 1, Điều này, Phòng Tài chính - Kế hoạch (cơ quan thường trực của Hội đồng) sau 01 (một) ngày làm việc (tính từ thời điểm đủ điều kiện thẩm định) để chuyển đến các thành viên Tổ giúp việc của Hội đồng nghiên cứu có ý kiến trước cuộc họp, thành phần hồ sơ 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);
- Quyết định phê duyệt và Mặt bằng quy hoạch chi tiết 1/500; - Quyết định phê duyệt dự án hoặc báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Mặt bằng quy hoạch chi tiết 1/500;
- Quyết định phê duyệt Phương án bồi thường GPMB Mặt bằng quy hoạch chi tiết 1/500;
- Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;
- 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

2. Thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, giao đất tái định cư

2.1. Hội đồng Bồi thường GPMB chủ động thực hiện các thủ tục đề hợp đồng với đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể.

2.2. Sau khi nhận được Chứng thư xác định giá đất đủ điều kiện thẩm định của Hội đồng bồi thường GPMB chuyển đến Phòng Tài nguyên và Môi trường sau 02 (hai) ngày làm việc để chuyển đến các thành viên Tổ giúp việc của Hội đồng nghiên cứu có ý kiến trước cuộc họp, thành phần hồ sơ 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);
- Quyết định phê duyệt dự án đầu tư;
- Bản trích lục, Bản trích đo, hoặc Bản đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính thửa đất, khu đất thực hiện dự án;
- Quyết định phê duyệt và Mặt bằng quy hoạch chi tiết 1/500, bố trí tái định cư của dự án;
- Quyết định phê duyệt dự án hoặc báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Mặt bằng quy hoạch bố trí tái định cư;
- Quyết định phê duyệt Phương án bồi thường GPMB Mặt bằng quy hoạch bố trí tái định cư;
- 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.

3. Việc thẩm tra thực hiện theo trình tự sau

a. Trình tự thẩm tra của Tổ giúp việc: Trong thời gian 3 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều này; trong thời gian 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ theo quy định tại Khoản 2, Điều này (*trường hợp có nhiều yếu tố phức tạp do Chủ tịch Hội đồng quyết định*), Tổ giúp việc nghiên cứu hồ sơ phương án giá đất, họp thống nhất biên bản báo cáo gửi các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất.

b. Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện thẩm định và thông báo kết quả thẩm định gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch trong thời hạn 3 ngày làm việc.

c. Trong thời hạn 3 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất của Hội đồng, Phòng Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện Phương án giá đất cụ thể theo kết quả thẩm định của Hội đồng, lập hồ sơ trình UBND huyện phê duyệt giá đất cụ thể (theo ủy quyền của UBND tỉnh) để tính tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, giao đất tái định cư; Phòng Tài chính - Kế hoạch hoàn thiện Phương án giá đất cụ thể theo kết quả thẩm định của Hội đồng, lập hồ sơ trình UBND huyện phê duyệt giá đất cụ thể (theo ủy quyền của UBND tỉnh) để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền

sử dụng đất khi giao đất hoặc cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân; 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;
- Văn bản thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất.

Điều 12. Kinh phí hoạt động

Kinh phí hoạt động của Hội đồng được bố trí trong dự toán ngân sách huyện hàng năm. Căn cứ vào Quy chế này, các thành viên Hội đồng chịu trách nhiệm triển khai thực hiện, đảm bảo theo đúng quy định./