

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng Thẩm định
giá đất cụ thể thành phố Hà Nội**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;
Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng 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;
Căn cứ Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;
Căn cứ Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất;
Căn cứ Công văn số 8281/BTC-QLCS ngày 17/6/2016 của Bộ Tài chính về việc Quy chế Hội đồng thẩm định giá đất của thành phố Hà Nội;
Xét đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 5892/TTr-STC-QLCS ngày 20/9/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế hoạt động của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể thành phố Hà Nội.



Điều 2. Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 6360/QĐ-CTHĐ ngày 01/12/2014 của Chủ tịch Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể thành phố Hà Nội.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc Sở: Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Quy hoạch Kiến trúc; Cục trưởng Cục Thuế thành phố Hà Nội; Trưởng Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng Thành phố; Chủ tịch UBND các quận, huyện, thị xã và thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các Phó chủ tịch UBND TP;
- Bộ: Tài chính; Tài nguyên và Môi trường;
- VPUB: Các PCVP, KT, TKBT;
- Lưu: VT, KTC.

36935 (SS)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Chung

QUY CHẾ

Hoạt động của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể thành phố Hà Nội
(Ban hành kèm theo Quyết định số 5390 /QĐ - UBND ngày 06 / 10 /2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

Điều 1. Những quy định chung

Quy chế này 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, các thành viên Hội đồng, quy trình phối hợp, luân chuyển hồ sơ trong việc xác định giá đất cụ thể.

Điều 2. Nguyên tắc hoạt động của Hội đồng

1. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể 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 ít nhất 2/3 thành viên của Hội đồng tham dự. Trước khi tiến hành phiên họp, những thành viên vắng mặt phải có văn bản gửi Chủ tịch Hội đồng nêu rõ lý do vắng mặt.

3. 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 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.

4. Nội dung phiên họp Hội đồng được lập thành Biên bản cuộc họp thẩm định.

5. Hội đồng được sử dụng con dấu của UBND Thành phố; các thành viên Hội đồng được sử dụng con dấu của đơn vị mình khi giải quyết công việc.

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

7. Đối với các trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; tính tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố, Chủ tịch Hội đồng giao

cho cơ quan thường trực của Hội đồng (Sở Tài chính) chủ trì cùng các thành viên Hội đồng tổ chức thẩm định giá đất cụ thể.

8. Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất và giá đất cụ thể tính tiền thuê đất trả tiền một lần: cơ quan thường trực của Hội đồng (Sở Tài chính) tổ chức họp Tổ giúp việc của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể.

Trên cơ sở kết quả họp Tổ giúp việc của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể, cơ quan thường trực của Hội đồng (Sở Tài chính) báo cáo đề xuất Chủ tịch Hội đồng giá đất cụ thể họp Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể.

Điều 3. Công tác chuẩn bị phiên họp Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể

1. Căn cứ vào nhu cầu định giá đất cụ thể trên địa bàn Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường lập kế hoạch định giá đất cụ thể trình UBND Thành phố phê duyệt và tổ chức thực hiện kế hoạch đã được phê duyệt.

Căn cứ kế hoạch định giá đất cụ thể được UBND Thành phố phê duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Sở Tài chính và Cục Thuế thành phố Hà Nội thống nhất lựa chọn phương pháp xác định giá đất, trên cơ sở đối tượng và giá trị của diện tích tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất trước ngày 15 tháng 01 hàng năm làm cơ sở ký hợp đồng với đơn vị tư vấn định giá đất để xác định giá đất theo quy định.

Trong thời hạn 08 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng, đơn vị tư vấn hoàn thành Chứng thư định giá đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.

2. Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận Chứng thư định giá đất (bản cứng và bản mềm điện tử), Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức thực hiện kiểm tra và đánh giá kết quả việc xác định giá đất và phương án giá đất do đơn vị tư vấn đề xuất và gửi hồ sơ thẩm định phương án giá đất đến Sở Tài chính và các thành viên Hội đồng Thẩm định giá đất theo đường công văn và thư điện tử công vụ.

Hồ sơ thẩm định phương án giá đất bao gồm: Tờ trình về phương án giá đất (nội dung trình phải ngắn gọn, nêu rõ các nội dung: việc áp dụng nguyên tắc xác định giá đất, việc áp dụng các phương pháp xác định giá đất, 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 cụ thể, nội dung đề xuất đặc thù (nếu có), lập biểu so sánh giá đề xuất so với đơn vị tư vấn); Chứng thư định giá đất.

Riêng đối với các tài liệu làm cơ sở để Sở Xây dựng kiểm tra các chỉ tiêu, thông số tính toán theo quy định tại Điểm 4.2 Khoản 4 Điều 5 Quy chế này, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các đơn vị có liên quan cung cấp cho Sở Xây dựng.

3. Mỗi thành viên Hội đồng Thẩm định giá đất 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.

4. Đối với các trường hợp quy định tại Khoản 7 Điều 2 Quy chế này: Trong thời hạn tối đa không quá 04 ngày làm việc kể từ khi nhận được đủ hồ sơ phương án giá đất cụ thể của Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 Quy chế này, các thành viên Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể có trách nhiệm tham gia ý kiến về lĩnh vực được giao và gửi về Sở Tài chính - cơ quan Thường trực Hội đồng qua đường thư điện tử công vụ của Sở Tài chính.

Trường hợp các thành viên Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể có ý kiến tham gia chưa thống nhất với phương án giá đất cụ thể của Sở Tài nguyên và Môi trường thì Sở Tài chính tổng hợp, tổ chức phiên họp Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Quy chế này.

Trường hợp các thành viên Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể có ý kiến tham gia thống nhất với phương án giá đất cụ thể của Sở Tài nguyên và Môi trường (văn bản gửi theo đường công văn), đề đơn giản và cải cách thủ tục hành chính, Sở Tài chính tổng hợp có văn bản thông báo kết quả thẩm định giá đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để hoàn thiện hồ sơ, trình UBND Thành phố phê duyệt.

5. Đối với các trường hợp quy định tại Khoản 8 Điều 2 Quy chế này: Trong thời hạn 04 ngày làm việc kể từ khi nhận được Tờ trình và hồ sơ phương án giá đất cụ thể của Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 Quy chế này, Sở Tài chính giao nhiệm vụ cho Tổ giúp việc của Hội đồng tổ chức họp và dự thảo văn bản thẩm định phương án giá đất cụ thể để báo cáo Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định tại phiên họp Hội đồng.

Điều 4. Phiên họp Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể

1. Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tổ chức phiên họp Hội đồng giá đất cụ thể vào một ngày cố định trong tuần; trường hợp cần thiết, tổ chức họp các ngày trong tuần.

2. Chủ tịch Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể chủ tọa phiên họp. Khi Chủ tịch vắng mặt, Chủ tịch Hội đồng giao cơ quan thường trực của Hội đồng thay mặt Chủ tọa điều hành phiên họp.

3. Thành viên Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể có trách nhiệm tham dự đầy đủ các phiên họp Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể, nếu vắng mặt phải báo cáo và được Chủ tịch Hội đồng đồng ý và phải ủy quyền cho người khác dự họp thay.

4. Biểu quyết tại phiên họp Hội đồng giá đất cụ thể

Hội đồng kết luận 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 cơ quan thường trực của Hội đồng (trong trường hợp Chủ tịch Hội đồng giao cơ quan thường trực thay mặt 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.

5. Biên bản phiên họp Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể

Sở Tài chính - Cơ quan thường trực Hội đồng tổ chức ghi biên bản họp của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể. 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. Đối với các trường hợp quy định tại Khoản 7 Điều 2 Quy chế này:

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ khi nhận được đủ ý kiến của các thành viên Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể mà nội dung ý kiến tham gia chưa thống nhất với phương án giá đất cụ thể của Sở Tài nguyên và Môi trường thì Sở Tài chính tổng hợp, tổ chức phiên họp Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể vào các ngày trong tuần.

7. Sau mỗi phiên họp, không quá 02 ngày làm việc, thường trực của Hội đồng (Sở Tài chính) có văn bản thông báo kết quả thẩm định giá đất của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để hoàn thiện hồ sơ, trình UBND Thành phố phê duyệt.

8. Trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản kết quả thẩm định của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh Tờ trình về giá đất trình UBND Thành phố phê duyệt.

9. UBND Thành phố xem xét, ban hành Quyết định phê duyệt phương án giá đất cụ thể theo quy định của Nhà nước và Thành phố.

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

1. Trách nhiệm của Hội đồng: Hội đồng Thẩm định giá đất tổ chức các phiên họp để thẩm định phương án giá đất cụ thể trên cơ sở Tờ trình đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường và báo cáo của Tổ giúp việc 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 các thông tin, số liệu về thửa đất, giá đất thị trường đưa vào tính toán trong xây dựng phương án giá đất.

- Thẩm định các số liệu trong phương án giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất và báo cáo của Tổ giúp việc Hội đồng.

2. Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng:

- Chủ tịch Hội đồng phân công nhiệm vụ cho Thường trực Hội đồng, các thành viên khác của Hội đồng trong quá trình hoạt động; chỉ đạo triển khai tổ chức thẩm định giá đất cụ thể; Chủ tọa điều hành phiên họp Hội đồng.

- Quyết định thành lập (kiện toàn) Tổ giúp việc của Hội đồng.

3. Trách nhiệm của Thành viên Thường trực Hội đồng - Sở Tài chính

- Thực hiện nhiệm vụ được phân công theo quy định tại Quy chế này.

- Chỉ đạo, giao nhiệm vụ cho Tổ giúp việc của Hội đồng.

Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể chịu trách nhiệm chuẩn bị các nội dung theo phân công để đề xuất, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất xem xét tại phiên họp thẩm định phương án giá đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 8 Điều 2 Quy chế này. Cụ thể:

+ Rà soát các hồ sơ, số liệu làm căn cứ pháp lý để xây dựng phương án giá; phương pháp tính; số liệu cụ thể; 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 cụ thể;

+ Tham mưu, đề xuất với lãnh đạo đơn vị là thành viên Hội đồng thẩm định giá cụ thể Thành phố thực hiện các nhiệm vụ phân công quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều 5 Quy chế này.

- Triệu tập và chủ trì các cuộc họp Hội đồng, kết luận phiên họp Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể đối với các trường hợp được Chủ tịch Hội đồng giao;

- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng, ra văn bản thông báo kết quả thẩm định giá đất của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể để Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện hồ sơ, trình UBND Thành phố phê duyệt;

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

4. Các thành viên khác của Hội đồng

4.1. Đại diện Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Có trách nhiệm ký gửi Hồ sơ thẩm định phương án giá đất đến Hội đồng Thẩm định giá đất (thông qua thường trực Hội đồng - Sở Tài chính) theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 Quy chế này.

- Ký Tờ trình báo cáo kết quả định giá đất: việc áp dụng nguyên tắc xác định giá đất, các phương pháp xác định giá đất đảm bảo phù hợp theo các quy định của pháp luật về xác định giá đất cụ thể và mặt bằng chính sách đang áp dụng trên địa bàn. Kiểm tra về tính pháp lý, nguồn gốc của khu đất cần xác định giá đất, rà soát, xác định diện tích, vị trí của khu đất làm cơ sở định giá đất;

- Chỉ đạo các đơn vị tư vấn thẩm định giá khi khảo sát, thu thập thông tin về giá đất ưu tiên lựa chọn các thông tin về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai, các thông tin phát sinh gần nhất so với tài sản thẩm định giá và tại khu vực định giá đất. Trường hợp tại khu vực định giá không đủ thông tin về giá đất thì thu thập thông tin tại khu vực lân cận có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực có thửa đất cần định giá.

- 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. Trường hợp có yêu cầu của các Thành viên Hội đồng Thẩm định (hoặc cơ quan quản lý Nhà nước liên quan), có trách nhiệm báo cáo, giải trình về kết quả lựa chọn tài sản so sánh, chấm điểm, xác định giá đất tại phương án xây dựng giá đất cụ thể đã đề xuất.

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

4.2. Đại diện Lãnh đạo Sở Xây dựng:

- Kiểm tra số liệu diện tích xây dựng công trình, diện tích sàn xây dựng, diện tích sàn kinh doanh của dự án.

- Kiểm tra số liệu các chỉ tiêu và việc áp dụng tính toán chi phí đầu tư xây dựng công trình và chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng theo quy định.

- Kiểm tra tỷ lệ chất lượng sử dụng còn lại của công trình, vật kiến trúc trên đất (nếu có).

- Ngoài các nhiệm vụ nêu trên, có ý kiến về phương án giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất tại phiên họp Hội đồng.

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

4.3. Đại diện Lãnh đạo Cục Thuế thành phố Hà Nội:

- Có ý kiến về phương án giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất tại phiên họp Hội đồng.

- Hướng dẫn thực hiện việc nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

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

4.4. Đại diện Lãnh đạo Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng Thành phố (đối với trường hợp xác định giá đất bồi thường, hỗ trợ phục vụ giải phóng mặt bằng):

Có ý kiến về phương án giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất tại phiên họp Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể.

4.5. Đại diện Lãnh đạo UBND các quận, huyện, thị xã nơi có đất phải xác định giá:

- Có ý kiến về phương án giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất tại phiên họp Hội đồng so sánh với mặt bằng giá đất đã thực hiện trên địa bàn quản lý.

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

4.6. 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 pháp luật và quy định tại Điều 112 Luật Đất đai năm 2013. 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 Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo giải trình trước Hội đồng về phương án giá đất và kết quả xác định giá đất khi được yêu cầu.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

Giao Sở Tài chính theo dõi, kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện Quy chế này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài chính - cơ quan Thường trực Hội đồng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, bổ sung, sửa đổi./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Chung