

Số: /QĐ-HĐ

Quảng Ngãi, ngày tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng
thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi**

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ TỈNH QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 quy định về giá đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 sửa đổi bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 5 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh kiện toàn Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính (Cơ quan Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi) tại Công văn số: 2173/STC-QLGCS ngày 18 tháng 9 năm 2025 và ý kiến thống nhất của các Thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 01/QĐ-HĐTĐGD ngày 25 tháng 01 năm 2017 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và Quyết định số 1329/QĐ-CTHĐ ngày 21 tháng 04 năm 2025 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định

giá đất cụ thể tỉnh Kon Tum ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Kon Tum.

Điều 3. Giám đốc các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp, Xây dựng; Giám đốc Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi; Trưởng Thuế tỉnh Quảng Ngãi; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh; Chủ tịch UBND các xã, phường, đặc khu; các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi theo Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Tổ Giúp việc Hội đồng và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTTU Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- VPUB : CVP, PCVP, P.NC,
P.NN-MT, P.KT-TH;
- Lưu: VT, HỘ TẾ G Đ C T.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG



PHÓ CHỦ TỊCH UBND TỈNH
Nguyễn Ngọc Sâm

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
**HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
 GIÁ ĐẤT CỤ THỂ
 TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

QUY CHẾ

Hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi
*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-HĐ ngày / /2025
 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi*

Điều 1. Phạm vi, đối tượng điều chỉnh

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định nguyên tắc hoạt động, chế độ làm việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi (*sau đây gọi tắt là Hội đồng*); phân công nhiệm vụ cho các thành viên Hội đồng và quy trình thẩm định phương án giá đất của Hội đồng.

2. Đối tượng điều chỉnh

Các thành viên Hội đồng; các cơ quan có chức năng xây dựng giá đất cụ thể; các cơ quan nhà nước, đơn vị, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động thẩm định giá đất cụ thể của Hội đồng.

Điều 2. Nguyên tắc hoạt động của Hội đồng

1. Hội đồng làm việc theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số.

2. Phiên họp Hội đồng chỉ được tiến hành khi có ít nhất hai phần ba (2/3) số thành viên của Hội đồng tham dự. Chủ tịch Hội đồng điều hành phiên họp thẩm định hoặc ủy quyền cho Phó Chủ tịch Hội đồng điều hành phiên họp.

3. Hội đồng làm việc độc lập, khách quan; thảo luận công khai, biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu tại phiên họp Hội đồng. Hội đồng kết luận theo đa số phiếu biểu quyết của thành viên Hội đồng có mặt và thông qua tại phiên họp Hội đồng. Trong trường hợp phiếu biểu quyết ngang nhau thì phiếu có biểu quyết của Chủ tịch Hội đồng hoặc Phó Chủ tịch Hội đồng đối với trường hợp được Chủ tịch Hội đồng ủy quyền là căn cứ quyết định.

4. Các thành viên Hội đồng có trách nhiệm tham dự nghiêm túc đầy đủ các phiên họp của Hội đồng, tham gia thảo luận, có ý kiến, quyết định các vấn đề thuộc trách nhiệm của Hội đồng và chịu trách nhiệm về ý kiến của mình trước Chủ tịch Hội đồng, UBND tỉnh và pháp luật (*Thành viên của Hội đồng có quyền bảo lưu ý kiến của mình*). Các thành viên của Hội đồng không tham dự cuộc họp của Hội đồng, phải có văn bản gửi Chủ tịch Hội đồng hoặc Phó Chủ tịch Hội đồng (*trường hợp Phó Chủ tịch Hội đồng điều hành phiên họp*) nêu rõ lý do vắng mặt; đồng thời, phải ủy quyền bằng văn bản cho người đại diện tham gia phiên họp; văn bản ủy quyền phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về ủy quyền,

thành viên của Hội đồng phải ký phiếu biểu quyết, biên bản cuộc họp và chịu trách nhiệm về kết quả cuộc họp thẩm định phương án giá đất của Hội đồng.

5. Nội dung phiên họp Hội đồng phải được lập thành Biên bản cuộc họp thẩm định, gồm những nội dung cơ bản như 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 và kết quả biểu quyết của các thành viên Hội đồng; 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. Trường hợp thành viên Hội đồng đi công tác, học tập hoặc vì lý do khác không thể thực hiện nhiệm vụ của Hội đồng từ 03 tháng trở lên hoặc có thay đổi về nhân sự, cơ quan quản lý thành viên Hội đồng phải có văn bản báo cáo Chủ tịch Hội đồng và cử thành viên khác tham gia Hội đồng.

7. Căn cứ kết quả cuộc họp thẩm định phương án giá đất của Hội đồng, Phó Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh gửi văn bản thẩm định phương án giá đất đến Sở Nông nghiệp và Môi trường để hoàn thiện phương án giá đất trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định.

8. Các thành viên Hội đồng và các thành phần được mời tham dự phiên họp Hội đồng (*không phải là thành viên Hội đồng*) không được cung cấp các thông tin, nội dung và các tài liệu phiên họp của Hội đồng khi chưa có ý kiến đồng ý của Chủ tịch Hội đồng.

Điều 3. Chế độ làm việc của Hội đồng

1. Hội đồng làm việc theo chế độ kiêm nhiệm. Chủ tịch Hội đồng sử dụng con dấu của UBND tỉnh để chỉ đạo, điều hành; Phó Chủ tịch Hội đồng sử dụng con dấu của Sở Tài chính để thực hiện nhiệm vụ được giao của Hội đồng.

2. Kinh phí hoạt động của Hội đồng (*bao gồm cả Tổ giúp việc*) được bố trí trong dự toán ngân sách hàng năm của Sở Tài chính. Nội dung và mức chi cho hoạt động của Hội đồng thực hiện theo quy định hiện hành của Nhà nước. Sở Tài chính có trách nhiệm lập dự toán kinh phí hoạt động của Hội đồng và thanh toán kinh phí theo quy định.

Điều 4. Nội dung thẩm định của Hội đồng

1. Hội đồng thực hiện thẩm định phương án giá đất cụ thể theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường; Nội dung thẩm định của Hội đồng quy định tại khoản 5 Điều 161 của Luật Đất đai năm 2024, bao gồm việc tuân thủ nguyên tắc (*trong đó gồm nội dung rà soát hồ sơ năng lực đơn vị tư vấn xác định giá đất*), phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin.

2. Tham dự đầy đủ các phiên họp Hội đồng; nghiên cứu hồ sơ để có ý kiến sâu về các nội dung thuộc lĩnh vực chuyên môn của cơ quan mình; thảo luận, đóng góp ý kiến toàn diện về nội dung thẩm định đối với phương án giá đất cụ thể do Sở Nông nghiệp và Môi trường trình.

3. Tham gia biểu quyết bằng phiếu vào phương án giá đất cụ thể (theo mẫu phiếu biểu quyết thành viên Hội đồng giá đất cụ thể kèm theo Quy chế này).

Điều 5. Phân công nhiệm vụ cho các thành viên Hội đồng và đại diện tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất (nếu cần thiết).

1. Chủ tịch Hội đồng

Chủ tịch Hội đồng thực hiện nhiệm vụ theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của UBND tỉnh về kiện toàn Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi.

2. Phó Chủ tịch Hội đồng

- Phó Chủ tịch Hội đồng thực hiện nhiệm vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của UBND tỉnh về kiện toàn Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi.

- Ký Thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể.

3. Lãnh đạo Sở Tài chính (Phó Giám đốc Sở thực hiện nhiệm vụ Tổ trưởng Tổ giúp việc Hội đồng)

- Điều hành hoạt động của Tổ giúp việc của Hội đồng;

- Triệu tập các cuộc họp của Tổ giúp việc, chỉ đạo chuẩn bị nội dung liên quan đến giá đất đưa ra thảo luận để thống nhất ý kiến đề xuất, báo cáo Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Hội đồng về việc tổ chức họp Hội đồng.

- Báo cáo kết quả thẩm định phương án giá đất của Tổ giúp việc và trình bày trước Hội đồng khi có yêu cầu. Thực hiện nhiệm vụ thư ký Hội đồng; tổng hợp ý kiến các thành viên Hội đồng tại phiên họp, hoàn thiện Biên bản cuộc họp và dự thảo văn bản thẩm định phương án giá đất của Hội đồng.

4. Trách nhiệm của các thành viên còn lại của Hội đồng

Tham dự nghiêm túc, đầy đủ các phiên họp Hội đồng; nghiên cứu hồ sơ để có ý kiến sâu về các nội dung thuộc lĩnh vực chuyên môn của cơ quan mình; thảo luận, đóng góp ý kiến toàn diện về nội dung thẩm định đối với phương án giá đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường trình.

5. Thành viên Hội đồng là đại diện tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất (nếu cần thiết)

- Tham dự đầy đủ các phiên họp Hội đồng (khi được mời); tham dự biểu quyết bằng phiếu vào phương án giá đất (theo mẫu phiếu biểu quyết thành viên Hội đồng giá đất cụ thể kèm theo Quy chế này).

- Có ý kiến cụ thể, chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin sử dụng để tính toán doanh thu, chi phí (như diện tích, tầng cao, mật độ, hệ số sử dụng đất, ...) trong phương án giá đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng; sự phù hợp về việc áp dụng suất vốn đầu tư; định mức, đơn giá xây dựng công trình theo các quy định hiện hành tại thời điểm định giá; sự phù hợp của việc xác định

giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng (*nếu có*); sự phù hợp của việc ước tính tổng chi phí xây dựng theo thứ tự ưu tiên theo quy định hiện hành; mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê trong trường hợp căn cứ vào số liệu của cơ quan quản lý thị trường bất động sản;

- Có ý kiến cụ thể, chịu trách nhiệm về sự phù hợp của việc lựa chọn tài sản so sánh về nội dung: các thửa đất so sánh là các thửa đất đã chuyển nhượng trên thị trường hoặc trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định; sự phù hợp của việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh; các thông tin thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp; sự phù hợp của việc xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng đảm bảo theo đúng quy định.

Điều 6. Quy trình thực hiện thẩm định phương án giá đất

1. Về hồ sơ phương án giá đất cụ thể, Sở Nông nghiệp và Môi trường gửi liên thông trên hệ thống Ioffice đến tất cả các thành viên Hội đồng. Thành phần hồ sơ thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, gồm:

- Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất;
- Tờ trình về phương án giá đất;
- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất;

- Hồ sơ định giá đất cụ thể: Quyết định giao đất, cho thuê đất...theo quy định của Luật Đất đai (*nếu có*); Trích lục hoặc Trích đo thửa đất, khu đất; Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng kèm theo bản vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng và hồ sơ liên quan đến dự án đầu tư (*văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư, quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư*) trong trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư; Các hồ sơ liên quan đến thông tin về thửa đất, khu đất, giá đất thị trường đưa vào tính toán trong xây dựng phương án giá; Các văn bản cung cấp thông tin về giá trúng đấu giá (*người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá*), giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mức biến động giá, văn bản của ngân hàng cung cấp thông tin tỷ lệ chiết khấu, lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân... có liên quan đến thông tin sử dụng trong phương án giá đất.

2. Sau khi họp Tổ giúp việc Hội đồng có báo cáo kết quả thẩm định phương án giá đất và có thông báo (giấy mời) họp Hội đồng thẩm định phương án giá đất của Chủ tịch Hội đồng, Sở Tài chính (*Cơ quan thường trực Hội đồng*) có trách nhiệm gửi hồ sơ phương án giá đất đến các thành viên Hội đồng để tham gia ý kiến và biểu quyết về phương án giá đất tại cuộc họp thẩm định.

3. Căn cứ kết quả phiên họp Hội đồng thẩm định phương án giá đất (*có Biên bản cuộc họp*), Phó Chủ tịch Hội đồng ký Thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường.

4. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất, trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Hồ sơ phương án giá đất trình Chủ tịch UBND tỉnh thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Chủ tịch Hội đồng, Phó Chủ tịch Hội đồng, các thành viên Hội đồng có trách nhiệm thực hiện đúng Quy chế này.

2. Trong quá trình thực hiện Quy chế này, nếu thấy cần thiết phải sửa đổi, bổ sung, Hội đồng sẽ tổ chức họp, thảo luận, để bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp./.
