

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

Số: /QĐ-HĐ

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

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 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 102/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ 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 Sở Tài chính (Cơ quan Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi) tại Công văn số: .../STC-QLGCS ngày ... tháng ... năm 2025.

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-CTHD 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. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, 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 ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, các PCVP;
- Lưu: VT, KTTH, KTN.

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)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi, đối tượng điều chỉnh

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định chức năng, nhiệm vụ; nguyên tắc làm việc; chế độ làm việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi (sau đây gọi tắt là *Hội đồng*); nhiệm vụ, trách nhiệm của Hội đồng, Chủ tịch Hội đồng, Phó Chủ tịch Hội đồng; các thành viên Hội đồng, Tổ giúp việc của 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. Chức năng, nhiệm vụ của Hội đồng

1. Chức năng

Hội đồng thực hiện thẩm định phương án giá đất cụ thể đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 160 của Luật Đất đai năm 2024.

2. Nhiệm vụ

Hội đồng thực hiện thẩm định phương án giá đất cụ thể theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Điều 3. Nguyên tắc hoạt động của Hội đồng

1. Hội đồng làm việc theo nguyên tắc 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; trường hợp Chủ tịch Hội đồng không tham dự chủ trì phiên họp thì 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 thông qua biên bản họp thẩm định giá đất. Hội đồng kết luận theo ý kiến của đa số thành viên Hội đồng có mặt đã 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 đối với trường hợp được Chủ tịch Hội đồng ủy quyền 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. Các thành viên Hội đồng có trách nhiệm tham dự đầy đủ các phiên họp của Hội đồng, tham gia thảo luận, góp ý, 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 và UBND tỉnh. Các thành viên của Hội đồng nếu bận công tác không thể 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 đối với trường hợp ủy quyền. Ý kiến phát biểu, ý kiến biểu quyết của người được ủy quyền chính là ý kiến của thành viên Hội đồng; người được ủy quyền khi tham gia họp phải ký biên bản cuộc họp thay cho người ủy quyền, nhưng người ủy quyền là người phải 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 của thành viên Hội đồng; kết quả biểu quyết của 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 hoàn thiện phương án giá đất trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, 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, nghiệp vụ của Hội đồng khi chưa có ý kiến đồng ý của Chủ tịch Hội đồng.

Điều 4. 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 được 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. Mức chi kinh phí 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.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Nhiệm vụ, trách nhiệm chung của Hội đồng

1. Hội đồng thực hiện thẩm định phương án giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 5 Điều 161 của Luật Đất đai năm 2024, bao gồm việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin.

2. Nghiên cứu hồ sơ, tham dự đầy đủ các phiên họp Hội đồng, thảo luận, đóng góp ý kiến về nội dung tham gia và chịu trách nhiệm chung về kết quả thẩm định 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 6. Trách nhiệm cụ thể của Chủ tịch, Phó Chủ tịch, Lãnh đạo Sở Tài chính (Phó Giám đốc Sở thực hiện nhiệm vụ Tổ trưởng Tổ giúp việc Hội đồng), các thành viên Hội đồng và đại diện tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất (nếu cần thiết).

1. Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng

Chủ tịch Hội đồng thực hiện trách nhiệm 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. Trách nhiệm của Phó Chủ tịch Hội đồng

- Phó Chủ tịch Hội đồng thực hiện trách nhiệm 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 gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường

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 Hội đồng về việc tổ chức họp Hội đồng.

- Báo cáo kết quả thẩm định 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 giá đất của Hội đồng; Chỉ đạo Tổ giúp việc xây dựng Quy chế hoạt động của Tổ giúp việc;

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

- Nghiên cứu hồ sơ, tham dự đầy đủ các phiên họp Hội đồng, thảo luận, đóng góp ý kiến về nội dung tham gia đối với phương án giá đất cụ thể do Sở Nông nghiệp và Môi trường trình.

- 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)*.

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

- Tham gia 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 quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ; 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 được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất quy định tại khoản 3 Điều 155 của Luật Đất đai năm 2024 trở về trước; sự phù hợp của việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh theo thứ tự ưu tiên theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ; 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.

Điều 7. Quy trình thực hiện thẩm định phương án giá đất

1. Sau khi xây dựng phương án giá đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm gửi hồ sơ phương án giá đất được 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:

- a) Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất;
- b) Tờ trình về phương án giá đất;
- c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất;
- d) 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. Các thành viên Tổ giúp việc Hội đồng nghiên cứu hồ sơ; Tổ trưởng tổ giúp việc Hội đồng bố trí lịch họp Tổ gồm các thành viên thuộc sở, ngành cấp tỉnh để thảo luận, cho ý kiến về phương án giá đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất.

3. Sau khi họp Tổ giúp việc Hội đồng, thành viên Hội đồng là Tổ trưởng tổ giúp việc Phó Giám đốc Sở Tài chính có văn bản báo cáo Chủ tịch Hội đồng đăng ký tổ chức phiên họp Hội đồng thẩm định phương án giá đất cụ.

4. Trên cơ sở thông báo họp Hội đồng thẩm định phương án giá đất cụ của Chủ tịch Hội đồng, Sở Tài chính (*Cơ quan thường trực Hội đồng*) có trách nhiệm thông báo lịch họp Hội đồng thẩm định phương án giá đất cụ (*gửi kèm hồ sơ phương án giá đất*) đến các thành viên Hội đồng để tham gia ý kiến về phương án giá đất tại cuộc họp thẩm định.

5. Sau khi Hội đồng tổ chức họp (*có Biên bản cuộc họp*), Chủ tịch Hội đồng (*hoặc Phó Chủ tịch Hội đồng trong trường hợp được ủy quyền*) ký Thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường.

6. Sở Nông nghiệp và Môi trường tổ chức thực hiện tiếp thu, giải trình, 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 8. 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, khi xét thấy cần thiết phải sửa đổi, bổ sung Quy chế, Hội đồng sẽ tổ chức họp, thảo luận, thống nhất ý kiến của các thành viên Hội đồng để trình bổ sung, sửa đổi cho phù hợp./.

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

**PHIẾU BIỂU QUYẾT
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ TỈNH**

I. Tóm tắt nội dung lấy ý kiến

Thực hiện Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh kèm theo Quyết định số/QĐ-HĐTĐGDCT ngày .../.../2025 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi.

Sau khi xem xét các nội dung của Phương án giá đất gửi kèm theo Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất số/SNNMT-QLĐĐ ngày .../.../2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường và các tài liệu có liên quan.

Tôi biểu quyết phương án giá đất của dự án đối với các nội dung cụ thể như sau:

1. Việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin.

.....
.....

☐ Tuân thủ

☐

Không tuân thủ

2. Ý kiến khác (nếu có):

.....
.....
.....

3. Biểu quyết kết quả phương án giá đất:

Kết quả phương án giá đất:

☐

Đồng ý

☐

Không đồng ý

Quảng Ngãi, ngày tháng ... năm 2025

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

(Ký ghi rõ họ và tên)