

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: /STNMT-QLĐĐ

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2023

V/v hoàn thiện phương án giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất tại Khu dân cư Đồng Dinh để bố trí đất tái định cư, giao đất tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng dự án: Đường Tránh Đông, huyện Nghĩa Hành

Kính gửi: UBND huyện Nghĩa Hành

Thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư theo quy định tại Điều 23 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh (được sửa đổi tại Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 của UBND tỉnh), Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Tờ trình số 76/TTr-UBND ngày 10/5/2023 của UBND huyện Nghĩa Hành về việc xin phê duyệt giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại Khu dân cư Đồng Dinh khi Nhà nước bố trí đất tái định cư, giao đất tái định cư để phục vụ giải phóng mặt bằng dự án: Đường Tránh Đông, huyện Nghĩa Hành. Sau khi xem xét nội dung văn bản và hồ sơ đề xuất phương án giá đất cụ thể kèm theo, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về căn cứ pháp lý:

Theo nội dung tại Tờ trình số 76/TTr-UBND ngày 10/5/2023 và Phương án đề xuất giá đất kèm theo căn cứ, đề xuất giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất tại Khu dân cư Đồng Dinh theo quy định tại Quyết định số 55/2022/QĐ-UBND ngày 31/12/2022 của UBND tỉnh và Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh. Tuy nhiên đến nay, Quyết định số 55/2022/QĐ-UBND ngày 31/12/2022 của UBND tỉnh đã hết hiệu lực và được thay thế bởi Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023, được bổ sung tại Quyết định số 24/2023/QĐ-UBND ngày 12/6/2023 của UBND tỉnh; Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh đã hết hiệu lực và được thay thế bởi Quyết định số 18/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh.

2. Về nguyên tắc xây dựng, đề xuất phương án giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư:

- Điểm a, b khoản 1 Điều 23 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh (được sửa đổi tại Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 27/4/2023) quy định:

“a) Đối với các hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện bố trí tái định cư thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư được xác định bằng (=) **hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án do UBND tỉnh ban hành nhân (x)** với giá đất ở trong bảng giá các loại đất do UBND tỉnh ban hành;

b) Đối với các hộ gia đình, cá nhân được giao đất tái định cư; phần diện tích đất chênh lệch giữa diện tích đất tái định cư với diện tích đất ở bị thu hồi quy định tại Khoản 2, 4, 5, 6 và 7 Điều 20; Khoản 1, 2 Điều 22 tại Quy định này thì được xác định bằng (=) **hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án do UBND tỉnh ban hành nhân (x)** với giá đất ở trong bảng giá các loại đất do UBND tỉnh ban hành nhân (x) với 1,3 nhưng không thấp hơn suất đầu tư hạ tầng của dự án; trường hợp mà thấp hơn suất đầu tư hạ tầng của dự án thì lấy theo suất đầu tư hạ tầng của dự án.”

- Theo nội dung tại khoản 3 Tờ trình số 76/TTr-UBND ngày 10/5/2023 của UBND huyện Nghĩa Hành và khoản 4.1, 4.2 Mục II Phương án đề xuất giá đất kèm theo cho thấy nguyên tắc đề xuất giá đất cụ thể đối với trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 23 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND (được sửa đổi tại Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND) căn cứ tính toán trên cơ sở **hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh ban hành năm 2023 trên địa bàn tỉnh nhân (x)** với giá đất ở trong bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành là **chưa phù hợp với nguyên tắc xác định giá** được quy định tại Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 của UBND tỉnh nêu trên.

Do đó, đề nghị UBND huyện Nghĩa Hành rà soát, cung cấp bổ sung thông tin về **Quyết định hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất** đối với các trường hợp được giao đất tái định cư tại Khu dân cư Đồng Dinh để làm cơ sở đề xuất phương án giá đất tính thu tiền sử dụng đất.

3. Về suất đầu tư cơ sở hạ tầng của dự án:

Theo nội dung Tờ trình số 76/TTr-UBND ngày 10/5/2023 và phương án đề xuất giá đất cụ thể kèm theo thể hiện căn cứ và phương pháp tính suất đầu tư cơ sở hạ tầng chưa phù hợp. Do đó, đề nghị UBND huyện Nghĩa Hành rà soát, xác định suất đầu tư theo nguyên tắc tổng chi phí đầu tư (*bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng*) chia (:) cho tổng diện tích đất ở khai thác tại khu tái định cư.

4. Trên cơ sở kết quả thẩm định Phương án giá đất cụ thể đối với trường hợp các dự án tương tự trên địa bàn huyện Tư Nghĩa đã được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định tại Thông báo số 27/TB-HĐTĐ ngày 26/6/2023, Thông báo số 28/TB-HĐTĐ ngày 26/6/2023 và ý kiến thống nhất tại Thông báo số 30/TB-HĐTĐGD ngày 10/7/2023 (*có các văn bản kèm theo*), Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND huyện Nghĩa Hành chỉ

đạo rà soát, tổng hợp và đề xuất giá đất tính thu tiền sử dụng đất cụ thể cho từng lô đất tại nơi tái định cư tương ứng với các trường hợp quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 23 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh (được sửa đổi tại Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 của UBND tỉnh) hoặc trường hợp lô đất có cả diện tích đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 23 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh; không đề xuất chung mỗi lô đất đều có hai mức giá như nội dung đã tổng hợp, đề xuất phương án giá đất tại Tờ trình số 76/TTr-UBND ngày 10/5/2023 nêu trên.

5. Đề nghị cung cấp bổ sung: Quyết định giao đất đối với Khu dân cư Đồng Dinh; trường hợp chưa có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Sở Tài nguyên và Môi trường không có cơ sở để giải quyết thủ tục xác định giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất đối với các khu vực này.

Kính đề nghị UBND huyện Nghĩa Hành khẩn trương rà soát, có ý kiến bổ sung đối với các nội dung nêu trên để Sở Tài nguyên và Môi trường đảm bảo cơ sở trình HĐTĐ giá đất cụ thể thẩm định trước khi trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Q.GĐ, các PGĐ Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD_(cn-tn-h).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung