

## TỜ TRÌNH

**Về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất tại Khu tái định cư Tỉnh lộ 623 nối dài, phường Trường Quang Trọng (để giải quyết trường hợp hộ bà Đỗ Thị Mai) thực hiện dự án Đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh, đoạn Mỹ Khê - Trà Khúc**

Kính gửi: Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017);

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (được sửa đổi, bổ sung tại các Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016, số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017, số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019);

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

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 (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017);

Căn cứ Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh ban hành quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 – 2024) (được sửa đổi, bổ sung tại các Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023, số 24/2023/QĐ-UBND ngày 12/6/2023);

Căn cứ Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (được sửa đổi tại Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 27/4/2023);

Căn cứ Quyết định số 18/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 về quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Trên cơ sở phương án giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất lô đất L203, diện tích 100m<sup>2</sup> tại Khu tái định cư Tỉnh lộ 623 nối dài (để giải quyết trường hợp hộ bà Đỗ Thị Mai) thực hiện dự án Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh, đoạn Mỹ Khê - Trà Khúc, áp dụng năm 2023 do UBND thành phố Quảng Ngãi xây dựng, đề xuất tại Tờ trình số 165/TTr-UBND ngày 06/7/2023; ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 4557/UBND-CNXD ngày 14/8/2019 về việc giao đất cho hộ bà Đỗ Thị Mai thường trú tại tổ dân phố Liên Hiệp 1, phường Trương Quang Trọng, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, kính trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định phương án giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất tại Khu tái định cư Tỉnh lộ 623 nối dài, phường Trương Quang Trọng (để giải quyết trường hợp hộ bà Đỗ Thị Mai) thực hiện dự án Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh, đoạn Mỹ Khê - Trà Khúc, như sau:

### **I. Nguyên tắc xây dựng, đề xuất phương án giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư**

Thực hiện theo quy định tại Điều 23 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (được sửa đổi tại Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 của UBND tỉnh), cụ thể:

*“Điều 23. Giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư*

*1. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết 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.*

*2. Việc xác định giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư được thực hiện như sau:*

*Trên cơ sở nguyên tắc xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này, UBND cấp huyện nơi có đất thu hồi phối hợp với Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường tiến hành xây dựng và đề xuất phương án giá đất cụ*

*thể cho từng vị trí đất tái định cư, lập văn bản, hồ sơ đề nghị gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi thẩm định trước khi trình UBND tỉnh quyết định.”*

## **II. Phương án giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất tại Khu tái định cư Tỉnh lộ 623 nối dài, phường Trương Quang Trọng (để giải quyết trường hợp hộ bà Đỗ Thị Mai) thực hiện dự án Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh, đoạn Mỹ Khê- Trà Khúc:**

1. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với 01 lô đất (*ký hiệu: L203*) do UBND thành phố Quảng Ngãi đề xuất theo trường hợp quy định tại 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):

- Mức giá tính theo giá đất trong bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 (*Đường Võ Nguyên Giáp đoạn còn lại từ Cầu Bàu Sắt đến giáp Quốc lộ 1A thuộc vị trí 5, đường loại 1, phường Trương Quang Trọng*) nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 tại Quyết định số 18/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh nhân (x) với 1,3 là:  $5.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0 \times 1,3 = \mathbf{6.500.000 \text{ đồng/m}^2}$ .

- Giá trị suất đầu tư hạ tầng  $1\text{m}^2$  đất ở tại Khu tái định cư Tỉnh lộ 623 nối dài, phường Trương Quang Trọng:

Về nguyên tắc, để đề xuất giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất theo quy định tại Điểm b, Khoản 1 Điều 23 Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi ban hành kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh, được sửa đổi tại Điều 1 Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 của UBND tỉnh là phải xác định suất đầu tư hạ tầng tại khu tái định cư theo nguyên tắc: Bằng tổng giá trị dự toán công trình được cấp thẩm quyền phê duyệt **cộng** (+) kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt (*không bao gồm chi phí dự phòng*) **chia** (/) cho diện tích quy hoạch đất ở tại khu tái định cư (*theo quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500*).

Tuy nhiên, theo nội dung tổng hợp, giải trình của UBND thành phố Quảng Ngãi thì dự án tái định cư này được UBND huyện Sơn Tịnh đầu tư thực hiện từ năm 2005, đơn giá áp dụng tính tổng mức đầu tư dự án đã quá lạc hậu so với hiện nay; mặt khác, hồ sơ pháp lý liên quan đã thất lạc, không có đầy đủ. Do vậy, không có cơ sở để tính toán suất đầu tư hạ tầng dự án. Qua rà soát, được biết Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi là dự án liền kề, đấu nối với Khu tái định cư Tỉnh lộ 623 nối dài, có nhiều đặc điểm hạ tầng gần tương đồng (*cùng tiếp giáp với tuyến đường Võ Nguyên Giáp – đoạn còn lại từ Cầu Bàu Sắt đến giáp Quốc lộ 1A*). Vì vậy, UBND thành phố Quảng Ngãi đề nghị vận dụng suất đầu tư hạ tầng của dự án Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi để làm cơ sở so sánh, lựa chọn đề nghị giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp lô đất dự kiến giao cho hộ bà Đỗ Thị Mai; theo đó, suất đầu tư hạ tầng  $1\text{m}^2$  đất ở của dự án Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi là **4.331.106 đồng/m<sup>2</sup>** (*Theo Công*

văn số 125/CV-CNQN ngày 08/5/2023 của Công ty Cổ phần đầu tư 577- Chi nhánh Quảng Ngãi).

Qua so sánh, đối chiếu thì mức giá đất ở **nhân với 1,3** cao hơn giá trị suất đầu tư hạ tầng tính 1m<sup>2</sup> đất ở của dự án Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi (*vận dụng để so sánh nêu trên*). Do đó, đề nghị mức giá đất ở tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp này là: **6.500.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại khoản 1 nêu trên được áp dụng trong năm 2023.

### **III. Một số nội dung kiến nghị có liên quan**

- Việc UBND thành phố Quảng Ngãi xây dựng, đề xuất phương án giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư; Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định trước khi trình UBND tỉnh quyết định thực hiện theo nguyên tắc, trình tự 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).

- Việc xác định đối tượng giao đất, vị trí lô đất, diện tích đất tương ứng với các trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 23 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND tại nơi tái định cư và giá trị suất đầu tư hạ tầng của dự án nơi tái định cư thuộc chức năng, nhiệm vụ của UBND cấp huyện và đơn vị chủ đầu tư; Sở Tài nguyên và Môi trường không có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, đối chiếu.

*(Cụ thể có dự thảo Tờ trình phê duyệt giá đất cụ thể và các văn bản pháp lý có liên quan kèm theo)*

Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, thẩm định./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Tài chính (Cơ quan thường trực HĐTĐGD);
- UBND tỉnh (báo cáo);
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- Q.GĐ, các PGĐ Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLĐĐ<sub>(cn-GiE)</sub>.

**Q. GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Đức Trung**