

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất tại Khu tái định cư Vạn Tường, xã Bình Hải phục vụ giải phóng mặt bằng dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 và dự án Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu tái định cư Vạn Tường

Kính gửi: UBND 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 của UBND tỉnh về việc 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 tại Khu tái định cư Vạn Tường, xã Bình Hải phục vụ giải phóng mặt bằng dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 và dự án Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu tái định cư Vạn Tường do UBND huyện Bình Sơn xây dựng, đề xuất tại Tờ trình số 154/TTr-UBND ngày 16/8/2023; kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi tại Thông báo số 56/TB-HĐTĐGD ngày 19/9/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất tại Khu tái định cư Vạn Tường, xã Bình Hải phục vụ giải phóng mặt bằng dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 và dự án Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu tái định cư Vạn Tường, cụ thể 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. Cơ sở đề xuất giá đất cụ thể:

1. Về giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất:

- Giá đất quy định trong bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành:

+ Đối với đất mặt tiền đường nội bộ khu tái định cư Vạn Tường có mặt cắt lòng đường rộng 6m thuộc vị trí 7, khu vực 1 với mức giá là 1.800.000 đồng/m²(tại Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh).

+ Đối với đất mặt tiền đường nội bộ khu tái định cư Vạn Tường có mặt cắt lòng đường rộng 7m thuộc vị trí 6, khu vực 1 với mức giá là 2.400.000 đồng/m²(tại Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh).

+ Đối với đất mặt tiền đường nội bộ khu tái định cư Vạn Tường có mặt cắt lòng đường rộng 8m trở lên thuộc vị trí 5, khu vực 1 với mức giá là 2.800.000đồng/m²(tại Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh).

- Giá đất quy định trong bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (tại Quyết định số: 213/QĐ-UBND ngày 29/3/2023, 249/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 của UBND tỉnh):

+ Đối với đất mặt tiền đường nội bộ khu tái định cư Vạn Tường có mặt cắt lòng đường rộng 6m là: 1.800.000 đồng/m² x 1,0 lần = **1.800.000 đồng/m²**.

+ Đối với đất mặt tiền đường nội bộ khu tái định cư Vạn Tường có mặt cắt lòng đường rộng 7m là: 2.400.000 đồng/m² x 1,0 lần = **2.400.000 đồng/m²**.

+ Đối với đất mặt tiền đường nội bộ khu tái định cư Vạn Tường có mặt cắt lòng đường rộng 8m trở lên là: 2.800.000đồng/m² x 1,0 lần = **2.800.000đồng/m²**

- Giá đất quy định trong bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (tại Quyết định số: 213/QĐ-UBND ngày 29/3/2023, 249/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 của UBND tỉnh) nhân (x) với 1,3:

+ Đối với đất mặt tiền đường nội bộ khu tái định cư Vạn Tường có mặt cắt lòng đường rộng 6m là 1.800.000 đồng/m² x 1,0 lần x 1,3 = **2.340.000 đồng/m²**.

+ Đối với đất mặt tiền đường nội bộ khu tái định cư Vạn Tường có mặt cắt lòng đường rộng 7m là: 2.400.000đồng/m² x 1,0 lần x 1,3 = **3.120.000 đồng/m²**.

+ Đối với đất mặt tiền đường nội bộ khu tái định cư Vạn Tường có mặt cắt lòng đường rộng 8m trở lên là: $2.800.000\text{đồng/m}^2 \times 1,0 \text{ lần} \times 1,3 = 3.640.000 \text{đồng/m}^2$.

2. Về suất đầu tư hạ tầng của dự án:

- Suất đầu tư hạ tầng của Khu tái định cư Vạn Tường (giai đoạn 1), xã Bình Hải là **3.755.448 đồng/m²** (theo Công văn số 3240/UBND-CS ngày 24/8/2023 của UBND huyện Bình Sơn).

Giá trị đầu tư hạ tầng tính theo 1m² đất ở nêu trên cao hơn so với giá đất 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 nhân (x) với giá đất ở trong bảng giá các loại đất nhân (x) với 1,3 nên chọn phương án tính theo suất đầu tư hạ tầng của dự án để xác định giá đất cụ thể đối với 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.

III. Giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất tại Khu tái định cư Vạn Tường, xã Bình Hải phục vụ giải phóng mặt bằng dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 và dự án Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu tái định cư Vạn Tường:

1. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm a 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) gồm 172 lô đất cụ thể:

- Đối với 27 lô (cụ thể tại Mục I Phụ lục I kèm theo) đất mặt tiền đường nội bộ khu tái định cư Vạn Tường có mặt cắt lòng đường rộng 6m với mức giá là: **1.800.000 đồng/m²**.

- Đối với 79 lô (cụ thể tại Mục II Phụ lục I kèm theo) đất mặt tiền đường nội bộ khu tái định cư Vạn Tường có mặt cắt lòng đường rộng 7m với mức giá là: **2.400.000đồng/m²**.

- Đối với 66 lô (cụ thể tại Mục III Phụ lục I kèm theo) đất mặt tiền đường nội bộ khu tái định cư Vạn Tường có mặt cắt lòng đường rộng 8m trở lên với mức giá là **2.800.000đồng/m²**.

2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với 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) gồm 36 lô đất cụ thể:

- Đối với 13 lô (cụ thể tại Mục I Phụ lục II kèm theo) đất mặt tiền đường nội bộ khu tái định cư Vạn Tường có mặt cắt lòng đường rộng 6m với mức giá là: **3.755.448 đồng/m²**.

- Đối với 13 lô (cụ thể tại Mục II Phụ lục II kèm theo) đất mặt tiền đường nội bộ khu tái định cư Vạn Tường có mặt cắt lòng đường rộng 7m với mức giá là: **3.755.448 đồng/m²**.

- Đối với 10 lô (*cụ thể tại Mục III Phụ lục II kèm theo*) đất mặt tiền đường nội bộ khu tái định cư Vạn Tường có mặt cắt lòng đường rộng 8m trở lên với mức giá là: **3.755.448 đồng/m²**.

3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp lô đất có 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 (được sửa đổi tại Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 của UBND tỉnh) gồm 18 lô đất cụ thể:

- Đối với 05 lô (*cụ thể tại Mục I Phụ lục III kèm theo*) đất mặt tiền đường nội bộ khu tái định cư Vạn Tường có mặt cắt lòng đường rộng 6m: Phần diện tích đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 23 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND có mức giá là **1.800.000 đồng/m²**; Phần diện tích đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 23 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND có mức giá là **3.755.448 đồng/m²**.

- Đối với 12 lô (*cụ thể tại Mục II Phụ lục III kèm theo*) đất mặt tiền đường nội bộ khu tái định cư Vạn Tường có mặt cắt lòng đường rộng 7m: Phần diện tích đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 23 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND có mức giá là **2.400.000 đồng/m²**; Phần diện tích đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 23 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND có mức giá là **3.755.448 đồng/m²**.

- Đối với 01 lô (*cụ thể tại Mục III Phụ lục III kèm theo*) đất mặt tiền đường nội bộ khu tái định cư Vạn Tường có mặt cắt lòng đường rộng 8m trở lên: Phần diện tích đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 23 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND có mức giá là **2.800.000 đồng/m²**; Phần diện tích đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 23 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND có mức giá là **3.755.448 đồng/m²**.

4. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 nêu trên chưa bao gồm hệ số 02 mặt tiền và được áp dụng trong năm 2023 và không sử dụng để tính thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp đặc biệt được bố trí tái định cư theo quy định tại Điều 30 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh.

5. Việc xác định giá đất tại khoản 2 và khoản 3 nêu trên theo suất đầu tư hạ tầng của dự án do UBND huyện Bình Sơn xác định, trường hợp suất đầu tư hạ tầng của dự án có sự thay đổi thì UBND huyện Bình Sơn có trách nhiệm rà soát, tham mưu điều chỉnh giá đất để tránh gây thoát ngân sách nhà nước.

IV. Một số nội dung kiến nghị có liên quan:

- Việc UBND huyện Bình Sơn 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 của UBND tỉnh 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.

Kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tài chính (TT HĐTĐ giá đất cụ thể);
- UBND huyện Bình Sơn;
- Q.GĐ, các PGĐ Sở TN&MT;
- Lưu: VT, QLĐĐ_(cn-n-h).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Sáu