

Số: /TTr-STNMT

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2023

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 Đồng giá, xã Hành Minh, huyện Nghĩa Hành phục vụ giải phóng mặt bằng dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía Đông, giai đoạn 2021-2025, đoạn qua huyện Nghĩa Hành, tỉnh Quảng Ngãi

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 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 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 và số 24/2023/QĐ-UBND ngày 12/6/2023 của UBND tỉnh);

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

Căn cứ Quyết định số 313/QĐ-UBND ngày 24/4/2023 của UBND tỉnh về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể 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 Đồng Giá, xã Hành Minh, huyện Nghĩa Hành phục vụ giải phóng mặt bằng dự án thành phần đoạn Quảng Ngãi - Hoài Nhơn, đoạn qua huyện Nghĩa Hành, tỉnh Quảng Ngãi thuộc dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 - 2025 do UBND huyện Nghĩa Hành xây dựng, đề xuất tại Tờ trình số 182/TTr-UBND ngày 22/9/2023, 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 Đồng Giá, xã Hành Minh, huyện Nghĩa Hành phục vụ giải phóng mặt bằng dự án thành phần đoạn Quảng Ngãi - Hoài Nhơn, đoạn qua huyện Nghĩa Hành, tỉnh Quảng Ngãi thuộc dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 - 2025 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 Đồng Giá, xã Hành Minh thuộc vị trí 6, khu vực 1, với đơn giá **1.000.000 đồng/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 224/QĐ-UBND ngày 03/4/2023 của UBND tỉnh) là: 1.000.000 đồng/m² x 1,0 lần = **1.000.000 đồng/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 224/QĐ-UBND ngày 03/4/2023 của UBND tỉnh) nhân (x) với 1,3 là: 1.000.000 đồng/m² x 1,0 lần x 1,3 = **1.300.000 đồng/m²**.

2. Về suất đầu tư hạ tầng của dự án:

Suất đầu tư hạ tầng của dự án Khu tái định cư Đồng Giá là: **1.504.414 đồng/m²** (theo Công văn số 4353/UBND-KTN ngày 06/9/2023 của UBND tỉnh).

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 Đồng Giá, xã Hành Minh, huyện Nghĩa Hành phục vụ giải phóng mặt bằng dự án thành phần đoạn Quảng Ngãi - Hoài Nhơn thuộc dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 – 2025, đoạn qua huyện Nghĩa Hành, tỉnh Quảng Ngãi:

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):

Đối với 81 lô đất (Ký hiệu: Từ TDC1-L16 đến TDC1-L23; TDC2-L01; TDC2-L19; TDC3-L01; từ TDC3-L13 đến TDC3-L25; TDC4-L01; từ TDC4-L06 đến TDC4-L07; TDC4-L14; từ TDC5-L01 đến TDC5-L08; từ TDC6-L01 đến TDC6-L03; từ TDC6-L06 đến TDC6-L07; từ TDC6-L09 đến TDC6-L12; từ TDC6-L14 đến TDC6-L15; từ TDC6-L18 đến TDC6-L19; từ TDC6-L21 đến TDC6-L22; từ TDC7-L01 đến TDC7-L02; từ TDC7-L09 đến TDC7-L12; từ

TDC7-L21 đến TDC7-L22; TDC8-L01; từ TDC8-L05 đến TDC8-L06; từ TDC8-L11 đến TDC8-L23; TDC9-L01; TDC9-L12; TDC11-L01; TDC11-L11; TDC11-L13; TDC11-L21) mặt tiền đường nội bộ Khu tái định cư Đồng Giá với mức giá **1.000.000 đồng/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):

Đối với 62 lô đất (*Ký hiệu: từ TDC1-L08 đến TDC1-L15; Từ TDC2-L02 đến TDC2-L08 và từ TDC2-L15 đến TDC2-L18; Từ TDC3-L08 đến TDC3-L12; Từ TDC4-L02 đến TDC4-L05; TDC5-L09; TDC6-L13; Từ TDC6-L16 đến TDC6-L17 và TDC6-L20; Từ TDC7-L04 đến TDC7-L05; TDC7-L08; Từ TDC7-L14 đến TDC7-L15 và Từ TDC7-L18 đến TDC7-L19; Từ TDC8-L07 đến TDC8-L10; Từ TDC9-L02 đến TDC9-L05; TDC10-L05; Từ TDC10-L10 đến TDC10-L12; Từ TDC11-L02 đến TDC11-L03; TDC11-L05; TDC11-L07; TDC11-L09; TDC11-L12; TDC11-L14; TDC11-L16; TDC11-L18; TDC11-L20)* mặt tiền đường nội bộ Khu tái định cư Đồng Giá với mức giá **1.504.414 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):

Đối với 59 lô đất (*Ký hiệu: Từ TDC1-L01 đến TDC1-L07; từ TDC2-L09 đến TDC2-L14; từ TDC3-L02 đến TDC2-L07; từ TDC4-L08 đến TDC4-L13; từ TDC6-L04 đến TDC6-L05; TDC6-L08; TDC7-L03; từ TDC7-L06 đến TDC7-L07; TDC7-L13; từ TDC7-L16 đến TDC7-L17; TDC7-L20; từ TDC8-L02 đến TDC8-L04; từ TDC9-L06 đến TDC9-L11; từ TDC10-01 đến TDC10-L04 ; từ TDC10-L06 đến TDC10-L09; TDC11-L04; TDC11-L06; TDC11-L08; TDC11-L10; TDC11-L15; TDC11-L17; TDC11-L19)* mặt tiền đường nội bộ Khu tái định cư Đồng Giá: Phần diện tích đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 23 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND với mức giá là **1.000.000 đồng/m²**; Phần diện tích đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 23 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND với mức giá là **1.504.414 đồng/m²**.

4. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Mục III chưa bao gồm hệ số 02 mặt tiền và được áp dụng trong năm 2023.

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

- Việc UBND huyện Nghĩa Hành 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.

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

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 huyện Nghĩa Hành;
- Q.GĐ, các PGĐ Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD_(Cn-tn).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Sáu