

Số: /TTr-STNMT

Quảng Ngãi, ngày tháng 11 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 Vạn Tường, xã Bình Hải (đợt 2) phục vụ giải phóng mặt bằng dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2

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);

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 249/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 của UBND tỉnh về việc thống nhất 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 các công trình, dự án trên địa bàn tỉnh;

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 Vạn Tường, xã Bình Hải (đợt 2) phục vụ giải phóng mặt bằng dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 do UBND huyện Bình Sơn xây dựng, đề xuất tại Tờ trình số 242/TTr-UBND ngày 07/11/2023, 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 Vạn Tường, xã Bình Hải (đợt 2) phục vụ giải phóng mặt bằng dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 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 Quy định ban hành kèm theo 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 tại Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023:

+ 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**.

+ 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**.

+ 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 **2.800.000 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 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: $1.800.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0 \text{ lần} = \mathbf{1.800.000 \text{ đồng/m}^2}$.

+ Đối với đất mặt tiền đường nội bộ khu tái định cư Vạn Tường có mặt cắt lòng đường rộng 7m là: $2.400.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0 \text{ lần} = \mathbf{2.400.000 \text{ đồng/m}^2}$.

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

- 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 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: $1.800.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0 \text{ lần} \times 1,3 = \mathbf{2.340.000 \text{ đồng/m}^2}$.

+ Đối với đất mặt tiền đường nội bộ khu tái định cư Vạn Tường có mặt cắt lòng đường rộng 7m là: $2.400.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0 \text{ lần} \times 1,3 = \mathbf{3.120.000 \text{ đồng/m}^2}$.

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

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 Quy định ban hành kèm theo 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 (đợt 2) phục vụ giải phóng mặt bằng dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2:

1. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 23 Quy định ban hành kèm theo 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 04 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 07 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: **2.400.000 đồng/m²**.

- Đối với 07 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 **2.800.000 đồng/m²**.

2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 23 Quy định ban hành kèm theo 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 03 lô đất cụ thể:

- Đối với 01 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 02 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 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 Quy định ban hành kèm theo 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 13 lô đất cụ thể:

Đối với 06 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 Quy định ban hành kèm theo 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 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND có mức giá là **3.755.448 đồng/m²**.

- Đối với 07 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 Quy định ban hành kèm theo 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 Quy định ban hành kèm theo 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.

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 Quy định ban hành kèm theo 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 Quy định ban hành kèm theo 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 Bình Sơn;
- Q.GĐ, các PGĐ Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLĐĐ_(Cn-n).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Sáu