

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH SƠN**

Số: /TTr-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bình Sơn, ngày tháng năm 2023

TỜ TRÌNH

V/v đề nghị phê duyệt giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước bố trí tái định cư, giao đất tái định cư tại Khu dân cư Tây Bắc Vạn Tường (giai đoạn 3), xã Bình Trị phục vụ giải phóng mặt bằng dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương án định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

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

Căn cứ Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành Quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024);

Căn cứ Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc sửa đổi, bổ sung Bảng giá số 2, Bảng giá đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024) kèm theo 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);

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 412/QĐ-UBND ngày 30/3/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Tây Bắc Vạn Tường (giai đoạn 3);

Căn cứ Quyết định số 249/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi 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 201/QĐ-BQL ngày 30/6/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất về việc phê duyệt Thiết kế bảng vẽ thi công và dự toán hạng mục Khu dân cư Tây Bắc Vạn Tường giai đoạn 3 thuộc Tiểu dự án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phục vụ dự án Nâng cấp, mở rộng Nhà máy lọc dầu Dung Quất;

Căn cứ Công văn số 1305/BQL-QHXD ngày 13/9/2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi về việc điều chỉnh quy hoạch phân lô Khu dân cư Tây Bắc Vạn Tường giai đoạn 3;

Căn cứ Công văn số 2979/BQL-KTTH ngày 19/10/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi về việc cung cấp suất đầu tư hạ tầng/1m² đất ở tại dự án Khu tái định cư do Ban Quản lý thực hiện;

Xét đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện tại Tờ trình số 310/TTr-PTQĐ ngày 02/11/2023 và ý kiến đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 675/TTr-TNMT ngày 07/11/2023, UBND huyện kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường trình cấp có thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước bố trí tái định cư, giao đất tái định cư tại Khu dân cư Vạn Tường (giai đoạn 3), xã Bình Trị, như sau:

I. Về quy mô và cơ cấu sử dụng đất đầu tư dự án Khu dân cư Tây Bắc Vạn Tường (giai đoạn 3), xã Bình Trị

1.1. Tổng mức đầu tư: : 212.108.893.000 đồng

1.2. Cơ cấu sử dụng đất ở : 99.400 m²

1.3. Suất đầu tư hạ tầng trên 1m² diện tích đất ở tại dự án Khu dân cư Tây Bắc Vạn Tường giai đoạn 3, xã Bình Trị được Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi thống nhất xác nhận tại Công văn số 2979/BQL-KHTH ngày 19/10/2023 là **2.133.892 đồng/m²**.

II. Về đề xuất giá đất thu tiền sử dụng đất

Do công tác thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư của dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2 là cấp bách, UBND huyện Bình Sơn đề nghị giá đất thu tiền sử dụng đất đối với các lô đất mà hộ dân đã bốc thăm tái định cư về Khu dân cư Tây Bắc Vạn Tường (giai đoạn 3) xã Bình Trị theo từng mặt cắt đường. Về số tiền phải nộp của từng hộ gia đình, cá nhân được giao đất tái định cư, UBND huyện Bình Sơn sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm khi thực hiện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án đúng theo Điều 18, Điều 20 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 và Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 27/4/2023. Do vậy, UBND huyện Bình Sơn báo cáo đề xuất như sau:

2.1. Đơn giá đất theo Bảng giá đất ở được quy định tại Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh là:

- Đất mặt tiền các tuyến đường có mặt cắt rộng từ 4m đến 7,5m thuộc khu dân cư Tây Bắc Vạn Tường giai đoạn 3, xã Bình Trị (KV1-VT8) là 1.600.000 đồng/m².

- Đất mặt tiền các tuyến đường có mặt cắt rộng 9m thuộc khu dân cư Tây Bắc Vạn Tường giai đoạn 3, xã Bình Trị (KV1-VT7) là 1.800.000 đồng/m².

Tại văn bản này UBND huyện Bình Sơn chỉ đề xuất giá đất thu tiền sử dụng đất đối với các lô đất mặt cắt rộng từ 4m đến 7,5m (KV1-VT8), **đơn giá 1.600.000 đồng/m²**. Riêng các lô đất có mặt tiền các tuyến đường có mặt cắt rộng 9m thuộc khu dân cư Tây Bắc Vạn Tường (giai đoạn 3) xã Bình Trị (KV1-VT7), đơn giá 1.800.000 đồng/m², UBND huyện Bình Sơn không đề xuất.

2.2. Giá đất cụ thể 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 bổ sung tại Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 của UBND tỉnh) được tính theo công thức sau:

$$\text{Giá đất cụ thể thu tiền sử dụng đất} = \left[\begin{array}{l} \text{Giá đất được UBND} \\ \text{tỉnh quy định tại QĐ} \\ \text{17/2023/QĐ-UBND} \\ \text{ngày 19/5/2023} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{Hệ số điều chỉnh giá đất} \\ \text{để xác định giá đất cụ thể} \\ \text{tính tiền bồi thường khi} \\ \text{Nhà nước thu hồi đất thực} \\ \text{hiện dự án do UBND tỉnh} \\ \text{ban hành (k = 1,0 lần)} \end{array} \right]$$

* UBND huyện đề xuất giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại Khu dân cư Tây Bắc Vạn Tường (giai đoạn 3), xã Bình Trị đối với các lô đất tiếp giáp với mặt cắt lòng đường rộng từ 4m đến 7,5m (KV1-VT8) là 1.600.000 đồng/m² (1.600.000 đồng x 1,0 lần) (Có phụ lục 1, gồm 07 trường hợp kèm theo).

2.2. Giá đất cụ thể 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 bổ sung tại Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 của UBND tỉnh) quy 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. Để đề xuất giá đất theo điểm này, UBND huyện Bình Sơn làm rõ 02 phương án như sau:

* *Phương án 1*: Trường hợp cách tính giá đất thu tiền sử dụng đất tính 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 cụ thể:

Đối với các lô đất tiếp giáp với mặt cắt lòng đường rộng từ 4m đến 7,5m là **2.080.000 đồng/m²** (1.600.000 đồng/m² x 1,0 lần x 1,3).

* *Phương án 2*: Trường hợp cách tính giá đất thu tiền sử dụng đất theo suất đầu tư hạ tầng trên 1m² đất ở. Khi đó giá đất theo điểm b, Khoản 1, Điều 1 Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 của UBND tỉnh là: **2.133.892 đồng/m²**.

* Giá đất đề xuất:

Do phương án 1 (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) **thấp hơn** suất đầu tư hạ tầng trên 1m² đất ở. Do vậy, UBND huyện đề xuất theo phương án 2, đối với trường hợp theo điểm b, Điều 1 Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 của UBND tỉnh, với đơn giá thu tiền là **2.133.892 đồng/m²** (Có phụ lục 2, gồm 02 trường hợp kèm theo).

2.3. Giá đất cụ thể 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 bổ sung tại Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 của UBND tỉnh), gồm 03 trường hợp (có phụ lục 3 kèm theo).

2.4. *Hệ số 02 mặt tiền*:

Theo khoản 2 Điều 8 Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024) thì thửa đất mà có 02 mặt tiền trở lên thuộc các đầu mối thông, trục đường giao thông chính khu vực nông thôn, thị trấn các huyện và các xã, phường thuộc thị xã, thành phố được tính bằng 1,05 lần mức giá của vị trí mặt tiền thửa đất có giá trị cao nhất. Trên cơ sở đó, UBND huyện đề xuất áp dụng hệ số 02 mặt tiền tại Khu dân cư Tây Bắc Vạn Tường (giai đoạn 3), xã Bình Trị là 1,05 lần mức giá của vị trí mặt tiền của thửa đất có giá trị cao nhất.

(Cụ thể hồ sơ liên quan kèm theo)

Kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, trình cấp có thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt theo thẩm quyền./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh;
- Sở Tài chính;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- Trung tâm PTQĐ huyện;
- UBND xã Bình Trị;
- UBND xã Bình Thuận;
- VP HĐND&UBND:C, PVP, CVTNMT, Web;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Ngô Văn Dũng