

Số: 04/TB-HĐTĐGD

Bình Sơn, ngày 13 tháng 12 năm 2023

THÔNG BÁO

Kết quả thẩm định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở tại Khu tái định cư Tổ dân phố 6, phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư Dự án Trung tâm Thể dục Thể thao huyện Bình Sơn (giai đoạn 3)

Kính gửi: UBND huyện Bình Sơn

Căn cứ Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất.

Căn cứ Công văn số 1097/UBND-KTTH ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh về việc hướng dẫn về nguyên tắc xác định giá đất cụ thể, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh.

Căn cứ Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của Chủ tịch UBND huyện Thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn huyện Bình Sơn.

Sau khi nghe Phòng Tài nguyên và Môi trường trình bày Phương án giá đất cụ thể tại Tờ trình số 804/TNMT ngày 13/12/2023, Tổ giúp việc Hội đồng trình bày Báo cáo đề xuất giá đất cụ thể tại Báo cáo số 05/BC-TGV ngày 13/12/2023; Phòng Tài chính-Kế hoạch huyện Báo cáo thẩm định giá đất cụ thể tại Báo cáo số 138/BC-TCKH ngày 13/12/2023 và ý kiến phát biểu của các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể được thành lập theo Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của Chủ tịch UBND huyện và (thống nhất 100%) về kết quả thẩm định Phương án giá đất cụ thể.

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn huyện Bình Sơn thông báo thẩm định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở tại Khu tái định cư Tổ dân phố 6, phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư Dự án Trung tâm Thể dục Thể thao huyện Bình Sơn (giai đoạn 3), như sau:

I. Căn cứ pháp lý và hồ sơ có liên quan

- Luật Đất đai ngày 29/11/2013.
- 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).
- Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc 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.

- 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.

- Quyết định số 46/2023/QĐ-UBND ngày 8/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc bổ sung giá đất trong bảng giá đất kèm theo Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 19/05/2023 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 5 năm (2020–2024) kèm theo Quyết định 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/06/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi 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).

- Quyết định số 634/QĐ-UBND ngày 07/7/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc thống nhất hệ số để xác định giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện các dự án, công trình trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

- Quyết định số 810/QĐ-UBND ngày 16/8/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án: Xây dựng khu tái định cư phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư dự án Trung tâm Thể dục Thể thao huyện Bình Sơn (giai đoạn 3) tại thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

- Quyết định số 1905/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của Chủ tịch UBND huyện Bình Sơn phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng dự án Trung tâm Thể dục Thể thao huyện Bình Sơn (giai đoạn 3).

- Công văn số 1315/UBND ngày 19/5/2022 của UBND huyện Bình Sơn về việc thống nhất chủ trương đầu tư xây dựng hạng mục Khu tái định cư để phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư Dự án Trung tâm Thể dục Thể thao huyện Bình Sơn (giai đoạn 3).

- Công văn số 4674/UBND ngày 12/12/2023 của UBND huyện Bình Sơn về việc xác định suất đầu tư hạ tầng tính theo 1m² đất ở tại hạng mục Khu tái định cư phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư dự án Trung tâm Thể dục Thể thao huyện Bình Sơn (giai đoạn 3).

- Quyết định số 366/QĐ-BQLDA ngày 22/9/2022 của Giám đốc BQL dự án ĐTXD huyện Bình Sơn phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng hạng mục Khu tái định cư phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư dự án Trung tâm Thể dục Thể thao huyện Bình Sơn (giai đoạn 3).

- Công văn số 3646/CNHBS ngày 06/9/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai-Chi nhánh huyện Bình Sơn về việc trả lời Công văn 518/PTQĐ ngày 31/8/2023 *(cung cấp số thửa để có cơ sở đề xuất giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất tái định cư và cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với tái định cư để phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư dự án Trung tâm thể dục thể thao huyện Bình Sơn)*.

II. Nguyên tắc thẩm định

Hội đồng thực hiện thẩm định Phương án giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất tái định cư tại Khu tái định cư theo nội dung, nguyên tắc quy định:

- Nguyên tắc thẩm định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất theo Khoản 1 Điều 14 Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Liên Bộ Tài chính-Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất.

- Phương pháp xác định giá đất cụ thể theo khoản 5 Điều 4, Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ “*Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp định giá bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với giá đất trong bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành.*

- Tại Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 của UBND tỉnh 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.

III. Kết quả thẩm định giá đất tính thu tiền sử dụng đất:

1. Lô số 9 và lô số 10, Khu tái định cư Tổ dân phố 6 thuộc trường hợp đủ điều kiện bố trí tái định cư theo khoản 1, Điều 20, Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh nên giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo điểm a, khoản 1, Điều 1 Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 của UBND tỉnh sửa đổi bổ sung Điều 23 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh “*đối với 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 do UBND tỉnh ban hành (x) với giá đất ở trong bảng giá các loại đất do UBND tỉnh ban hành*), **gồm 02 lô đất**, cụ thể:

- Đất mặt tiền đường có mặt cắt rộng 13m (Đường loại 2-Vị trí 4) thuộc Khu tái định cư Tổ dân phố 6, thị trấn Châu Ổ mức giá là **3.000.000 đồng/m²**

STT	Ký hiệu lô đất theo bản đồ Quy hoạch 1/500	Diện tích (m ²)	Vị trí, khu vực	Hệ số thừa đất có hai mặt tiền đường
1	10	151,8	KV1-VT8	
2	9	132,3	KV1-VT8	1,05

* **01 lô đất** được xác định giá đất 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 thừa 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 thừa đất có giá trị cao nhất.

2. Lô số 8, Khu tái định cư Tô dân phố 6 thuộc trường hợp được giao đất tái định cư theo khoản 6, điều 20, Quyết định 75/2021/QĐ-UBND, do phần diện tích đất thu hồi của hộ gia đình, cá nhân (75m^2 đất ở) giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo điểm a, khoản 1, Điều 1 Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 của UBND tỉnh là 75m^2 ; phần chênh lệch giữa diện tích đất tái định cư với diện tích đất ở bị thu hồi 25m^2 , giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo điểm b khoản 1 Điều 1 Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 UBND tỉnh sửa đổi bổ sung Điều 23 Quyết định số 75/2021/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh “*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*), cụ thể:

- Đất mặt tiền đường có mặt cắt rộng 13 m (Đường loại 2-Vị trí 4) thuộc Khu tái định cư Tô dân phố 6, thị trấn Châu Ổ là $3.000.000$ đồng/ m^2 nhân với (x) hệ số điều chỉnh giá đất là 1,3 lần = $3.000.000$ đồng/ m^2 x 1,3 = $3.900.000$ đồng/ m^2 . Tính theo suất đầu tư tại Công văn số 4674/UBND ngày 12/12/2023 của UBND huyện Bình Sơn là $1.751.232$ đồng/ m^2 . Như vậy giá tính thu tiền sử dụng đất theo suất đầu tư hạ tầng của dự án, **thấp hơn** giá tính thu tiền sử dụng đất được nhân 1,3 lần. Do đó, giá tính thu tiền sử dụng đất lấy giá cao nhất là $3.900.000$ đồng/ m^2

T T	Ký hiệu lô đất theo bản đồ Quy hoạch 1/500	Diện tích (m ²)	Lô đất tiếp giáp với mặt cắt nền đường (m)	Vị trí, khu vực	Đơn giá thẩm định giá đất tính thu tiền sử dụng đất nhân với hệ số đồng/m ²)	Hệ số tính theo mặt cắt đường trong Khu TĐC	Giá đất cụ thể nộp tiền theo điểm a, khoản 1, QĐ số 16			Giá đất cụ thể nộp tiền theo điểm b khoản 1, QĐ số 16		
							Đơn giá đất tại QĐ 46/2023/QĐ-UBND ngày 8/12/2023	Diện tích m ²	Thành tiền	Đơn giá nhân với 1,3 lần	Diện tích m ²	Thành tiền
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10=8*9*1	11=8*1,3	12	13=11*12*7
1	8	100	13	Đường loại 2; VT4	3.000.000	1.0	3.000.000	75	225.000.000	3.900.000	25	97.500.000

IV. Kiến nghị

Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện chịu trách nhiệm về việc cung cấp thông tin diện tích đất thu hồi, kết quả đề xuất và thẩm định giá đất cụ thể nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp thông tin cung cấp thay đổi hoặc

khác với thông tin đã được các cơ quan cung cấp cho Hội đồng thẩm định giá đất phải báo cáo lại Hội đồng và UBND huyện trước khi thực hiện để chỉ đạo.

Hội đồng định giá đất cụ thể trên địa bàn huyện Thông báo kết quả thẩm định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở tại Khu tái định cư Tổ dân phố 6, phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư Dự án Trung tâm Thể dục Thể thao huyện Bình Sơn (giai đoạn 3) để Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện theo quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch HĐTĐ giá đất cụ thể (báo cáo);
- Thành viên Hội đồng theo Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của Chủ tịch UBND huyện ;
- Phòng TC - KH huyện (Cơ quan Thường trực HĐ);
- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện;
- Trung tâm PTQĐ huyện;
- VP HĐND&UBND huyện;
- Lưu: VT, TTHĐ.

**TM. HỘI ĐỒNG
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN
Ung Đình Hiền**