

TỜ TRÌNH

**Về việc xin phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất đối với
từng loại đất, vị trí đất để tính tiền bồi thường Công trình:**

Nhà văn hóa, sân thể thao Thôn 2.

Địa điểm xây dựng: Xã Long Hiệp, huyện Minh Long

Kính gửi: UBND tỉnh Quảng Ngãi.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc Quy định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ Quy định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

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 và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 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 02 năm (2020-2024);

Căn cứ Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 1380/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của huyện Minh Long;

Căn cứ Quyết định số 133/QĐ-UBND ngày 24/9/2020 của UBND huyện Minh Long về việc ban hành Quy định từng vị trí đất nông nghiệp theo địa giới hành chính cấp xã để áp dụng trên địa bàn huyện Minh Long cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024);

Thực hiện Công văn số 1097/UBND -KTTH ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi 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 và Công văn số 1101/STNMT-QLĐĐ ngày 17/3/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc tiếp nhận hồ sơ phương án 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.

Xét Tờ trình số 51/TTr-TNMT ngày 10/5/2022 của phòng Tài nguyên và Môi trường về việc xin phê duyệt Phương án hệ số điều chỉnh giá đất đối với từng loại đất, vị trí đất để tính tiền bồi thường công trình: Nhà văn hóa, sân thể thao Thôn 2. Địa điểm xây dựng: Xã Long Hiệp, huyện Minh Long.

Trên cơ sở Phương án hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi thực hiện công trình: Nhà văn hóa, sân thể thao Thôn 2. Địa điểm xây dựng: Xã Long Hiệp, huyện Minh Long, UBND huyện Minh Long, kính trình UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, xem xét, thẩm định, phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi thực hiện công trình: Nhà văn hóa, sân thể thao Thôn 2. Địa điểm xây dựng: Xã Long Hiệp, huyện Minh Long, nội dung cụ thể như:

1. Tổng diện tích đất để thực hiện công trình: Nhà văn hóa, sân thể thao Thôn 2; Địa điểm xây dựng xã Long Hiệp, huyện Minh Long 660,1 m²

2. Diện tích đất nông nghiệp cần xác định giá: 601,4 m²

3. Địa điểm khu đất: xã Long Hiệp, huyện Minh Long.

4. Nhóm đất: Nông nghiệp.

5. Loại đất, vị trí, mức giá, hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh Quảng Ngãi quy định tại Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 11/6/2020; Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

+ Đất chuyên trồng Lúa nước (LUC) thuộc vị trí 1 với mức giá 32.000 đồng/m², hệ số điều chỉnh giá đất 1,0 lần.

6. Thời điểm xác định giá đất: Năm 2022

(Cụ thể có phương án hệ số điều chỉnh giá đất kèm theo)

Rất mong sự quan tâm, xem xét, giải quyết, để UBND huyện Minh Long có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT;
- Phòng TCKH, VPĐKQSD đất-CN Minh Long;
- Phòng TNMT, BQLDA ĐTXD và PTQĐ;
- UBND xã Long Hiệp;
- CVP, PCVP;
- Lưu: VT.



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Đinh Thị Xuân Hương

PHƯƠNG ÁN

Về việc xin phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất đối với từng loại đất, vị trí đất để tính tiền bồi thường Công trình: Nhà văn hóa, sân thể thao Thôn 2.

Địa điểm xây dựng: Xã Long Hiệp, huyện Minh Long

(Kèm theo Tờ trình số 22/TTr-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2022 của UBND huyện Minh Long)

I. Căn cứ pháp lý:

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 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi 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;

Thực hiện Công văn số 1097/UBND-KTTH ngày 15/3/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi 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 và Công văn số 1101/STNMT-QLĐĐ ngày 17/3/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc tiếp nhận hồ sơ phương án 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.

II. Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất cần điều chỉnh giá:

1. Mục đích xin hệ số điều chỉnh giá đất:

Xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường, hỗ trợ đối với các thửa đất nông nghiệp tại khu vực Nhà văn hóa, sân thể thao Thôn 2; Địa điểm: xã Long Hiệp, huyện Minh Long, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Thông tin về các thửa đất cần xác định hệ số điều chỉnh giá:

- Tổng diện tích đất để thực hiện công trình: Nhà văn hóa, sân thể thao Thôn 2. Địa điểm: xã Long Hiệp, huyện Minh Long, tỉnh Quảng Ngãi là: 660,1 m². Cụ thể như sau:

- Diện tích đất nông nghiệp cần xác định giá: 601,4 m²

- Tổng số hộ có đất bị thu hồi/thửa đất: 05 hộ gia đình, cá nhân/06 thửa đất.

- Khu vực, vị trí, mức giá xác định giá để tính bồi thường, hỗ trợ về đất: vị trí 1.

- Thời điểm xác định giá đất: Năm 2022
- Đại diện chủ đầu tư dự án: Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất huyện.

III. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường; điều kiện kinh tế- xã hội ảnh hưởng đến giá đất ở địa phương:

Đối với công trình: Nhà văn hóa, sân thể thao Thôn 2. Địa điểm: xã Long Hiệp, huyện Minh Long, tỉnh Quảng Ngãi, có các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất như nhau. Mặc dù hiện nay trên địa bàn huyện có rất nhiều khu vực người dân chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá trị cao gấp nhiều lần so với đơn giá bồi thường, hỗ trợ của Nhà nước nhưng hiện tại đối với khu vực công trình: Nhà văn hóa, sân thể thao Thôn 2. Địa điểm: xã Long Hiệp, huyện Minh Long, tỉnh Quảng Ngãi, Khu vực xung quanh đất thực hiện công trình không có quy hoạch đất dân cư và đất thương mại dẫn đến ít có hồ sơ chuyển nhượng đất nông nghiệp nên không đảm bảo về yêu cầu thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại các khoản 1,2,3,4 Điều 4 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

IV. Việc áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất:

Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp định giá đất bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân với giá đất trong bảng giá đất do ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Có thể thấy việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất sẽ giúp giá trị bồi thường đất được nâng lên đáng kể nhưng đòi hỏi phải xác định hệ số phù hợp với điều kiện từng khu đất, từng thửa đất có khả năng sinh lợi khác nhau. Hiện nay đối với vùng thực hiện dự án chủ yếu là các thửa đất nông nghiệp có vị trí liền kề nhau và có khả năng sinh lợi tương đối, điều kiện tưới tiêu và giao thông tương đối thuận tiện nên có thể áp dụng hệ số điều chỉnh như nhau. Trong phương án này hệ số điều chỉnh giá đất được đề xuất bằng 1 cũng đồng nghĩa với việc khi nhân với giá đất theo quy định của UBND tỉnh sẽ không thay đổi.

V. Kết quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất và đề xuất phương án hệ số điều chỉnh giá đất:

Do điều kiện đặc biệt của địa phương, UBND huyện Minh Long tham chiếu theo hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm áp dụng trên địa bàn tỉnh, xin đề xuất 1 phương án hệ số điều chỉnh giá đất tại khu vực thực hiện công trình: Nhà văn hóa, sân thể thao Thôn 2. Địa điểm: xã Long Hiệp, huyện Minh Long, tỉnh Quảng Ngãi, cụ thể:

TT	Vị trí đất, loại đất, khu vực	Hệ số điều chỉnh (lần)	Đơn giá (đ/m ²) theo quy định UBND tỉnh
1	Đất chuyên trồng lúa nước (LUC) thuộc vị trí 1	1	32.000

VI. Đánh giá tác động về kinh tế-xã hội của phương án hệ số điều chỉnh giá đất:

Đối với phương án hệ số điều chỉnh giá đất đã đề xuất cho khu vực thực hiện công trình: Nhà văn hóa, sân thể thao Thôn 2. Địa điểm: xã Long Hiệp, huyện Minh Long, tỉnh Quảng Ngãi, phục vụ cơ sở hạ tầng cho các hộ dân có hệ số bằng 1 nên không tác động đến giá đất làm phát sinh tăng giá trị bồi thường, hỗ trợ. Với hệ số giá đất đã đề xuất, đảm bảo không gây so bì giữa các hộ dân có đất bị thu hồi so với một số vị trí khác trên cùng khu vực. Do đó phương án hệ số điều chỉnh giá này không có tác động lớn làm thay đổi kinh tế - xã hội của địa phương nói chung và khu vực thực hiện công trình nói riêng.

(Có hồ sơ kèm theo phương án gồm: Trích lục bản đồ địa chính khu đất, quyết định chủ trương đầu tư công trình, bảng tổng hợp diện tích, loại đất, vị trí và giá đất của các thửa đất để thực hiện công trình)

Trên đây là nội dung Phương án hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi thực hiện công trình: Nhà văn hóa, sân thể thao Thôn 2. Địa điểm: xã Long Hiệp, huyện Minh Long, tỉnh Quảng Ngãi.

Rất mong sự quan tâm, xem xét, giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường, để UBND huyện có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT; PCT;
- CVP, PCVP;
- UBND xã Long Hiệp;
- Phòng TCKH; VPĐKQSD đất-CN Minh Long;
- Phòng TN&MT huyện Minh Long;
- BQLDA ĐTXD và phát triển quỹ đất huyện;
- Lưu: VT.



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

(Signature)
Đinh Thị Xuân Hương

**BẢNG TỔNG HỢP DIỆN TÍCH, LOẠI ĐẤT, VỊ TRÍ VÀ GIÁ ĐẤT CỦA TỪNG THỬA ĐẤT
THEO BẢNG GIÁ ĐẤT DO UBND TỈNH BAN HÀNH
CÔNG TRÌNH: NHÀ VĂN HÓA, SÂN THỂ THAO THÔN 2
ĐỊA ĐIỂM: XÃ LONG HIỆP, HUYỆN MINH LONG, TỈNH QUẢNG NGÃI**

(Kèm theo tờ trình số: 22 /TTr-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2022 của UBND huyện Minh Long)

STT	Người sử dụng đất	Số thửa	Tờ bản đồ	Diện tích thửa	Diện tích thu hồi (diện tích quy hoạch)	Loại đất	Vị trí	Khu vực/L loại đường	Giá đất theo QĐ số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020	Tham chiếu hệ số điều chỉnh giá đất theo QĐ số 1338/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh	Đề xuất giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất
1	Lê Thị Tuyết	10	9	502,5	293,0	LUC	Vị trí 1		32.000	1	32.000
2	Đàm Văn Hưng	11	9	338,2	160,0	LUC	Vị trí 1		32.000	1	32.000
3	Nguyễn Thanh Sơn	18	9	614	5,1	LUC	Vị trí 1		32.000	1	32.000
4	Nguyễn Lệ	19	9	404,1	17,1	LUC	Vị trí 1		32.000	1	32.000
		21	9	217,8	13,1	LUC	Vị trí 1		32.000	1	32.000
5	Nguyễn Biên	20	9	605	113,1	LUC	Vị trí 1		32.000	1	32.000