

Số: /TTr-UBND

Đức Phổ, ngày tháng 5 năm 2023

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Khách sạn và Dịch vụ du lịch tại thôn Tấn Lộc xã Phổ Châu, thị xã Đức Phổ

Thực hiện Thông báo số 14/TB-HĐTĐGD ngày 04/5/2023 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi kết quả thẩm định Phương án giá đất cụ thể của khu đất để phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án: Khách sạn và Dịch vụ du lịch tại thôn Tấn Lộc, xã Phổ Châu, thị xã Đức Phổ;

Xét đề xuất của Phòng Tài chính - Kế hoạch thị xã tại Công văn số 345/PTC ngày 05/5/2023;

UBND thị xã Đức Phổ kính trình Sở Tài chính thẩm định và trình UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Khách sạn và Dịch vụ du lịch tại thôn Tấn Lộc xã Phổ Châu, thị xã Đức Phổ, như sau:

1. Cơ sở pháp lý và các văn bản có liên quan

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- 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;
- Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của 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;
- Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;

- Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

- Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 01/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

- Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Ban hành quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng thời kỳ 5 năm (2020-2024);

- Quyết định số 55/2022/QĐ-UBND ngày 31/12/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi 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 số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020, Quyết định số 64/2021/QĐ-UBND ngày 18/11/2021 và Quyết định số 47/2022/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của UBND tỉnh;

- Quyết định số số 76/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

- Quyết định số 1072/QĐ-UBND ngày 09/11/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc thu hồi đất của UBND xã Phổ Châu đang quản lý để giao đất cho Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khách sạn và Dịch vụ du lịch tại thôn Tấn Lộc, xã Phổ Châu, thị xã Đức Phổ;

- Quyết định số 1073/QĐ-UBND ngày 09/11/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc chuyển mục đích sử dụng đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khách sạn và Dịch vụ du lịch tại thôn Tấn Lộc, xã Phổ Châu, thị xã Đức Phổ;

- Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 09/11/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc giao đất cho Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khách sạn và Dịch vụ du lịch tại thôn Tấn Lộc, xã Phổ Châu, thị xã Đức Phổ;

- Quyết định số 1580/QĐ-UBND ngày 31/12/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thị xã Đức Phổ;

- Quyết định số 193/QĐ-UBND ngày 16/01/2023 của UBND thị xã Đức Phổ về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Khách sạn và Dịch vụ du lịch tại thôn Tấn Lộc, xã Phổ Châu, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi;

- Quyết định số 274/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND thị xã Đức Phổ về việc đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án:

Khách sạn và Dịch vụ du lịch tại thôn Tấn Lộc, xã Phổ Châu, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi;

- Công văn số 296/VPĐKĐ-ĐKCG ngày 20/02/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi về việc chuyển thông tin địa chính để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án Khách sạn và Dịch vụ du lịch tại thôn Tấn Lộc, xã Phổ Châu, thị xã Đức Phổ;

- Chứng thư thẩm định số 31/BDS-CIVS ngày 28/02/2023 (*kèm theo Báo cáo kết quả thẩm định giá đất số 31/BDS-CIVS ngày 28/02/2023*) của Công ty cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Trung.

2. Phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Khách sạn và Dịch vụ du lịch tại thôn Tấn Lộc, xã Phổ Châu, thị xã Đức Phổ

a) Theo quy định hiện hành của Nhà nước

- Theo Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước: Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (*tính theo giá đất trong Bảng giá đất*) dưới 20 tỷ đồng thì giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể do cơ quan tài chính xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

- Theo Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi: UBND thị xã có trách nhiệm thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá đất xác định, báo cáo Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh để Hội đồng tổ chức thẩm định và trình UBND tỉnh xem xét, quyết định hệ số điều chỉnh giá đất cho từng trường hợp cụ thể sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Thường trực HĐND tỉnh để tính tiền sử dụng đất, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất hoặc khu đất có giá trị (*tính theo giá đất trong Bảng giá đất*) dưới 20 tỷ đồng.

b) Giá khởi điểm

Trên cơ sở thống nhất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh tại Thông báo số 14/TB-HĐTĐGD ngày 04/5/2023 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi kết quả thẩm định Phương án giá đất cụ thể của khu đất để phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án: Khách sạn và Dịch vụ du lịch tại thôn Tấn Lộc, xã Phổ Châu, thị xã Đức Phổ; Chứng thư thẩm định giá số 31/BDS-CIVS ngày 28/02/2023 của Công ty cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Trung, UBND thị xã Đức Phổ kính trình Sở Tài chính thẩm định và trình UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Khách sạn và Dịch vụ du lịch tại thôn Tấn Lộc xã Phổ Châu, thị xã Đức Phổ, cụ thể như sau:

- Hệ số điều chỉnh giá đất là:

STT	Diện tích (m ²)	Giá đất thị trường (đồng/m ²)	Giá đất tại bảng giá đất (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh giá đất
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)/(4)
1	732	1.446.900	315.000	4,59

- Giá trị của khu đất cần xác định là:

STT	Diện tích (m ²)	Giá đất tại bảng giá đất (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh giá đất	Giá thửa đất cần xác định giá (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(2)*(3)*(4)
1	732	315.000	4,59	1.058.362.200
Làm tròn				1.058.362.000
Bằng chữ		<i>Một tỷ không trăm năm mươi tám triệu ba trăm sáu mươi hai nghìn đồng.</i>		

- Giá khởi điểm nêu trên là cơ sở để đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Khách sạn và Dịch vụ du lịch tại thôn Tân Lộc xã Phổ Châu, thị xã Đức Phổ theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Khách sạn và Dịch vụ du lịch tại thôn Tân Lộc xã Phổ Châu, thị xã Đức Phổ đã được UBND thị xã Đức Phổ phê duyệt tại Quyết định số 193/QĐ-UBND ngày 16/01/2023.

UBND thị xã Đức Phổ kính trình Sở Tài chính sớm xác định và trình UBND tỉnh xem xét, đề nghị Thường trực HĐND tỉnh có ý kiến để làm cơ sở quyết định./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Tài chính;
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Phòng TC-KH thị xã;
- Lưu: VT, PTC-KH_{VT}.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Võ Minh Vương

