

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 đối với 08 lô đất ở còn lại thuộc Khu dân cư phía Nam tuyến đường Quốc lộ 1A đi Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện và Khu dân cư Đồng Bàu tại Thị trấn Đức Phổ, huyện Đức Phổ (nay là Phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ)

Thực hiện Thông báo số 13/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 để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 08 lô đất ở còn lại thuộc Khu dân cư phía Nam tuyến đường Quốc lộ 1A đi Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện và Khu dân cư Đồng Bàu tại thị trấn Đức Phổ, huyện Đức Phổ (nay là phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ);

Xét đề xuất của Phòng Tài chính - Kế hoạch thị xã tại Công văn số 344/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 đối với 08 lô đất ở còn lại thuộc Khu dân cư phía Nam tuyến đường Quốc lộ 1A đi Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện và Khu dân cư Đồng Bàu tại thị trấn Đức Phổ, huyện Đức Phổ (nay là phường Nguyễn Nghiêm, 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 8140/QĐ-UBND ngày 07/11/2011 của Chủ tịch UBND huyện Đức Phổ (*nay là thị xã Đức Phổ*) về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật và kế hoạch đấu thầu xây dựng công trình: Khu dân cư phía Nam tuyến đường Quốc lộ 1A đi Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện;

- Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 17/6/2014 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc thu hồi một phần diện tích đất của UBND thị trấn Đức Phổ đang quản lý, chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho UBND thị trấn Đức Phổ để xây dựng Khu dân cư phía Nam tuyến đường Quốc lộ 1A đi Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện tại thị trấn Đức Phổ, huyện Đức Phổ;

- Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 23/01/2015 của UBND huyện Đức Phổ (*nay là thị xã Đức Phổ*) về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Bàu, tổ dân phố 2, thị trấn Đức Phổ;

- Quyết định số 125/QĐ-UBND ngày 15/3/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho UBND thị trấn Đức Phổ để xây dựng Khu dân cư Đồng Bàu tại thị trấn Đức Phổ, huyện Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi;

- Quyết định số 821/QĐ-UBND ngày 10/9/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thị xã Đức Phổ;

- Quyết định số 462/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt bổ sung các công trình, dự án vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thị xã Đức Phổ;

- Quyết định số 2870/QĐ-UBND ngày 16/8/2022 của UBND thị xã Đức Phổ về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 14 lô đất ở còn lại thuộc Khu dân cư phía Nam tuyến đường Quốc lộ 1A đi Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện và Khu dân cư Đồng Bàu tại thị trấn Đức Phổ, huyện Đức Phổ (*nay là phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ*);

- Quyết định số 2946/QĐ-UBND ngày 22/8/2022 của UBND thị xã Đức Phổ về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với 14 lô đất ở còn lại thuộc Khu dân cư phía Nam tuyến đường Quốc lộ 1A đi Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện và Khu dân cư Đồng Bàu tại thị trấn Đức Phổ, huyện Đức Phổ (*nay là phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ*);

- Công văn của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi tại số 285/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 17/02/2023 về việc chuyển lại thông tin địa chính để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo đề nghị của UBND thị xã Đức Phổ;

- Chứng thư thẩm định số 29/BDS-CIVS ngày 27/02/2023 (*kèm theo Báo cáo kết quả thẩm định giá đất số 29/BDS-CIVS ngày 27/02/2023*) 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 đối với 08 lô đất ở còn lại thuộc Khu dân cư phía Nam tuyến đường Quốc lộ 1A đi Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện và Khu dân cư Đồng Bàu tại thị trấn Đức Phổ, huyện Đức Phổ (*nay là phường Nguyễn Nghiêm, 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 13/TB-HĐTĐGD ngày 04/5/2023 về kết quả thẩm định phương án giá đất để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với 08 lô đất ở còn lại thuộc Khu dân cư phía Nam tuyến đường Quốc lộ 1A đi Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện và Khu dân cư Đồng Bàu tại thị trấn Đức Phổ, huyện Đức Phổ (*nay là phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ*); Chứng thư thẩm định giá số 29/BDS-CIVS ngày 27/02/2023 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 đối với 08 lô đất ở còn lại thuộc Khu dân cư phía Nam tuyến đường Quốc lộ 1A đi Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện và Khu dân cư Đồng Bàu tại thị trấn Đức Phổ, huyện Đức Phổ (*nay là phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ*), cụ thể như sau:

- Giá trị khởi điểm của 08 lô đất ở còn lại thuộc Khu dân cư phía Nam tuyến đường Quốc lộ 1A đi Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện và Khu dân cư Đồng Bàu tại thị trấn Đức Phổ, huyện Đức Phổ (*nay là phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ*) là 12.370,416 triệu đồng (*bằng chữ: Mười hai tỷ ba trăm bảy mươi triệu bốn trăm mười sáu ngàn đồng*).

- Hệ số điều chỉnh giá đất ở của các lô đất là:

STT	Vị trí	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)
I	Tại Khu dân cư phía Nam tuyến đường Quốc lộ 1A đi Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện			
1	Đối với 01 lô đất đường Phạm Hữu Nhật	15.370.000	5.500.000	2,79
2	Đối với 02 lô đất đường Trường Sa	7.947.000	2.000.000	3,97
II	Tại Khu dân cư Đồng Bàu			
1	Đối với 05 lô đất đường Thanh Chương	11.092.000	8.000.000	1,39

(Chi tiết giá khởi điểm của các lô đất theo Phụ lục đính kèm)

- Giá khởi điểm nêu trên là cơ sở để đấu giá quyền sử dụng đất đối với 08 lô đất ở còn lại thuộc Khu dân cư phía Nam tuyến đường Quốc lộ 1A đi Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện và Khu dân cư Đồng Bàu tại thị trấn Đức Phổ, huyện Đức Phổ (*nay là phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ*) theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND thị xã Đức Phổ phê duyệt tại Quyết định số 2870/QĐ-UBND ngày 16/8/2022.

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