

Đức Phố, ngày tháng năm 2022

PHƯƠNG ÁN
HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT ĐỂ TÍNH TIỀN BỒI THƯỜNG KHI
NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH:
NGHĨA TRANG NHÂN DÂN XÃ PHỐ NHƠN
(Kèm theo Tờ trình số /TTr-UBND ngày / /2022
của UBND thị xã Đức Phố)

I. Căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật đất đai năm 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 trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá cụ thể và tư vấn xác định giá đất (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017);

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 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) (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 64/2021/QĐ-UBND ngày 18/11/2021);

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;

Căn cứ Quyết định số 1386/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của thị xã Đức Phố;

Căn cứ 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;

Căn cứ Công văn số 1101/STNMT-QLĐĐ ngày 17/3/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi 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;

Căn cứ Quyết định số 2812/QĐ-UBND ngày 28/9/2020 của UBND thị xã Đức Phổ về việc xác định vị trí đất nông nghiệp trên địa bàn thị xã Đức Phổ;

Căn cứ Công văn số 1809/UBND ngày 17/8/2021 của UBND thị xã Đức Phổ về việc giao nhiệm vụ thực hiện các công trình thuộc chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới năm 2021;

Căn cứ Quyết định số 434/QĐ-UBND ngày 06/9/2021 của UBND xã Phổ Nhơn về việc phê duyệt Báo cáo Kinh tế - Kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Nghĩa trang nhân dân xã Phổ Nhơn.

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

1. Mục đích xin giá đất cụ thể, hệ số điều chỉnh giá đất.

Để có cơ sở xác định giá đất tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Nghĩa trang nhân dân xã Phổ Nhơn; Địa điểm: Xã Phổ Nhơn, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

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

- Tổng diện tích quy hoạch xây dựng công trình: 1.999 m².
- Tổng diện tích quy hoạch đề nghị xác định giá đất cụ thể: 1.999 m².
- Tổng số hộ gia đình bị ảnh hưởng/thửa đất: 01 hộ gia đình/01 thửa đất.
- Khu vực, vị trí xác định giá để tính bồi thường, hỗ trợ về đất: Vị trí 1 – xã miền núi.
- Thời điểm xác định giá đất: Năm 2022.
- Chủ đầu tư: Ban Quản lý Chương trình Mục tiêu Quốc gia xã Phổ Nhơn.

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.

Công trình: Nghĩa trang nhân dân xã Phổ Nhơn; Địa điểm: Xã Phổ Nhơn, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi có các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi như nhau.

Mặc dù hiện nay trên địa bàn thị xã có rất nhiều khu vực người dân chuyên 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 quy hoạch công trình trên, khu vực xung quanh công trình không có quy hoạch đất khu 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 Quy định về giá đất là chưa hợp lý. Do đó, việc áp dụng phương pháp định giá đất theo khoản 5 Điều 4 của Nghị định là phù hợp.

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 (tính bằng cách hệ số điều chỉnh giá đất nhân với giá đất trong Bảng giá đất tại Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 11/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi).

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 công trình trên 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 1,0 lần cũng đồng nghĩa với việc khi nhân với giá đất theo quy định của UBND tỉnh ban hành sẽ được giữ nguyên, 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.

Căn cứ theo điều kiện của địa phương, UBND thị xã Đức Phổ tham chiếu theo hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm áp dụng trên địa bàn tỉnh, xin đề xuất một phương án hệ số điều chỉnh giá đất tại khu vực xây dựng công trình trên, cụ thể như sau:

TT	Vị trí đất, loại đất, khu vực	Hệ số điều chỉnh giá đất (lần)	Đơn giá theo quy định của UBND tỉnh (đồng/m ²)
01	Đất trồng cây lâu năm (CLN): Vị trí 1 – xã miền núi	1,0	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 xây dựng công trình trên có hệ số bằng 1,0 lần nên không tác động đến giá đất, làm phát sinh tăng giá trị bồi thường, hỗ trợ.

Với hệ số điều chỉnh 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 đất 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: Quyết định chủ trương đầu tư dự án, trích lục bản đồ địa chính khu đất, bảng tổng hợp diện tích, loại đất, vị trí và giá đất của các thửa đất để xây dựng công trình)

Trên đây là nội dung phương án hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi xây dựng công trình: Nghĩa trang nhân dân xã Phổ Nhơn; Địa điểm: Xã Phổ Nhơn, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi./.

**KT CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Võ Minh Vương