

Số: 449/TT-STC

Hung Yên, ngày 26 tháng 12 năm 2018

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất (K) để tính tiền thuê đất cho các tổ chức, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh năm 2019

C.V ĐẾN	Số: 16022
	Ngày: 28.12.2018
	Chuyên: Đ. C. S.
	Lưu hồ sơ: _____

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 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; số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 sửa đổi, bổ sung một số Điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số Điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Sở Tài chính báo cáo UBND tỉnh như sau:

Hệ số điều chỉnh giá đất (K) để tính tiền thuê đất của các tổ chức, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân được điều chỉnh hàng năm theo quy định của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn Luật nhằm đảm bảo giá thuê đất xác định sát giá thị trường.

1. Ngày 14/11/2017, Chính phủ ban hành Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày sửa đổi Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2018. Tại Khoản 1, điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP sửa đổi điểm a khoản 4, khoản 5 và khoản 6 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP; theo đó phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (K) tính tiền thuê đất được mở rộng thêm trường hợp xác định giá thuê đất lần đầu cho thửa đất hoặc khu đất sử dụng vào mục đích sản xuất có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên (tính theo bảng giá đất do UBND tỉnh quy định), cụ thể:

Nghị định số 46/2014/NĐ-CP	Nghị định số 123/2017/NĐ-CP
a) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đầu tiên, xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua	a) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản khai thác khoáng sản; xác định đơn giá thuê đất trả

hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại Khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với tỉnh còn lại.

b) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khi điều chỉnh lại đơn giá thuê đất cho chu kỳ ổn định tiếp theo.

c) Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 172 Luật đất đai; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 189 Luật đất đai; xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được áp dụng trong trường hợp diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với tỉnh còn lại.

b) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định tiếp theo đối với thửa đất hoặc khu đất được Nhà nước cho thuê sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với tỉnh còn lại.

c) Xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (không bao gồm trường hợp thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản).

d) Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

2. Điểm c, điểm d, khoản 1, Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính quy định:

“c) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất tại Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại thì giá đất tính thu tiền thuê đất là giá đất được tính theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất.

d) Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền thuê đất do Sở Tài chính chủ trì xác định theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế,

xã hội tại địa phương, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp”.

3. Đơn giá thuê đất được xác định bằng giá thuê đất nhân (x) với tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất. Bảng giá đất cũng đã chia ra rất nhiều loại đất phi nông nghiệp (phi nông nghiệp không phải thương mại, dịch vụ tại đô thị và tại nông thôn; phi nông nghiệp là thương mại, dịch vụ tại đô thị và tại nông thôn,...) với các mức giá khác nhau theo loại thể khu vực, tuyến đường.

Để giúp ổn định môi trường đầu tư, tạo sự cạnh tranh bình đẳng giữa các doanh nghiệp, các tổ chức, cá nhân thuê đất của nhà nước trên địa bàn tỉnh (sau 1 thời gian dài điều chỉnh chính sách về tiền thuê đất liên tục), hệ số điều chỉnh giá đất (K) để xác định đơn giá thuê đất cho các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình, cá nhân các năm từ 2015 đến 2018 đều giữ ổn định bằng 1,0 lần giá đất quy định tại Bảng giá đất của UBND tỉnh (Năm 2018, UBND tỉnh ban hành Bảng giá đất điều chỉnh bổ sung mới một số vị trí, tuyến đường và điều chỉnh tăng giá đất trong đó có giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và giá đất thương mại, dịch vụ so với giá đất tại Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 từ 20%-30%).

Theo kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá DTA (tại Chứng thư thẩm định giá số 0151/2018/CTĐG-DTA ngày 14/12/2018) và kết quả khảo sát giá đất tại địa phương quý 4 năm 2018 thì giá đất sản xuất phi nông nghiệp cơ bản ổn định, các địa bàn đô thị biến động tăng bình quân khoảng 10% so với năm 2018; giá đất thương mại, dịch vụ có sự biến động tăng bình quân từ 20-30%. Một số vị trí, tuyến đường tại các vị trí đầu mối giao thông, chợ; trung tâm kinh tế, văn hóa tại các huyện, thành phố thì giá đất quy định tại Bảng giá đất điều chỉnh năm 2018 vẫn còn chưa sát giá đất thị trường tại thời điểm khảo sát. Vì vậy, trường hợp xác định giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và giá thuê đất lần đầu của các dự án bao gồm cả sử dụng vào mục đích kinh doanh, dịch vụ, bất động sản, khai thác khoáng sản và sử dụng vào mục đích sản xuất,... có giá trị thửa đất hoặc khu đất thuê từ 20 tỷ đồng trở lên (tính theo Bảng giá đất do UBND tỉnh quy định) áp dụng phương pháp so sánh, chiết trừ, thu nhập, thặng dư (không áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh) là đảm bảo nguyên tắc phù hợp giá thị trường và tính thống nhất giá đất tại các vị trí lân cận trên cùng địa bàn.

4. Ngày 25/12/2018, sở Tài chính chủ trì họp. Tham dự họp có đại diện các sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Cục thuế tỉnh; đại diện Ban kinh tế ngân sách HĐND tỉnh và đại diện UBND các huyện, thành phố.

Từ kết quả thống nhất tại cuộc họp, sở Tài chính trình UBND tỉnh quyết định:

1. Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất (K) để tính tiền thuê đất của các tổ chức, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Hưng Yên áp dụng kể từ ngày 01/01/2019 như sau:

- a) Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn, hệ số K = 1,0 lần.
- b) Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị, hệ số K = 1,1 lần.
- c) Đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn, hệ số K = 1,2 lần.
- d) Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị, hệ số K = 1,4 lần.
- e) Đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại các khu, cụm công nghiệp do UBND tỉnh quyết định giá thuê đất, hệ số K = 1,0 lần.

2. Các trường hợp áp dụng

a) Dự án thuê đất lần đầu theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm có giá trị thửa đất thuê dưới 20 tỷ đồng tính theo Bảng giá đất do UBND tỉnh quy định.

b) Các dự án thuê đất hết thời gian ổn định phải xác định lại đơn giá thuê đất cho thời gian ổn định tiếp theo.

3. Các dự án thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; dự án thuê đất lần đầu trả tiền thuê đất hàng năm có giá trị thửa đất thuê từ 20 tỷ đồng trở lên tính theo Bảng giá đất do UBND tỉnh quy định; giao đất có thu tiền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì giá đất không xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (K) mà xác định theo các phương pháp khác của Chính phủ về giá đất đảm bảo giá đất xác định sát giá thị trường, không thấp hơn giá đất xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh (K).

4. Trong quá trình tổ chức thực hiện, khi giá đất có biến động tăng, giảm trên 20% tại một số tuyến đường, khu vực mà giá đất áp dụng theo hệ số (K) không phù hợp thì UBND các huyện, thành phố, các tổ chức, cá nhân lập hồ sơ xác định giá đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, đề xuất trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh thẩm định làm cơ sở trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt giá đất cho từng trường hợp cụ thể.

5. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký thay thế Quyết định số 798/QĐ-UBND ngày 23/3/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên.

Sở Tài chính kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định sau khi có ý kiến thống nhất của Thường trực HĐND tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Giám đốc, các Phó Giám đốc sở;
- Lưu VT, GCS^(3ban).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đức Tài

Số: /QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày tháng năm 201

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất (K) để tính tiền thuê đất cho các tổ chức, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh năm 2019

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 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; số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 sửa đổi, bổ sung một số Điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số Điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ Công văn số /HĐND-K'INS ngày / /201 của Thường trực HĐND tỉnh về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất (K) để tính tiền thuê đất cho các tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn tỉnh Hưng Yên năm 2019;

Xét đề nghị của sở Tài chính tại Tờ trình số /TT-STC ngày /12/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất (K) để tính tiền thuê đất đối với các tổ chức, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Hưng Yên năm 2019 như sau:

1. Hệ số điều chỉnh giá đất (K)

- a) Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn, hệ số K = 1,0 lần.
- b) Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị, hệ số K = 1,1 lần.
- c) Đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn, hệ số K = 1,2 lần.

d) Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị, hệ số $K = 1,4$ lần.

c) Đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại các khu, cụm công nghiệp do UBND tỉnh quyết định giá thuê đất, hệ số $K = 1,0$ lần.

2. Các trường hợp áp dụng

a) Dự án thuê đất lần đầu theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm có giá trị thửa đất thuê dưới 20 tỷ đồng tính theo Bảng giá đất do UBND tỉnh quy định.

b) Các dự án thuê đất hết thời gian ổn định phải xác định lại đơn giá thuê đất cho thời gian ổn định tiếp theo.

3. Các dự án thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; dự án thuê đất lần đầu trả tiền thuê đất hàng năm có giá trị thửa đất thuê từ 20 tỷ đồng trở lên tính theo Bảng giá đất do UBND tỉnh quy định; giao đất có thu tiền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì giá đất không xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (K) mà xác định theo các phương pháp khác của Chính phủ về giá đất đảm bảo giá đất xác định sát giá thị trường, không thấp hơn giá đất xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh (K).

4. Trong quá trình tổ chức thực hiện, khi giá đất có biến động tăng, giảm trên 20% tại một số tuyến đường, khu vực mà giá đất áp dụng theo hệ số (K) không phù hợp thì UBND các huyện, thành phố, các tổ chức, cá nhân lập hồ sơ xác định giá đất gửi sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, đề xuất trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh thẩm định làm cơ sở trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt giá đất cho từng trường hợp cụ thể.

5. Quyết định này được áp dụng kể từ ngày 01/01/2019.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký thay thế Quyết định số 798/QĐ-UBND ngày 23/3/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế tỉnh, Kho bạc nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Phóng



Số: 448/TT-STC

Hung Yên, ngày 26 tháng 12 năm 2018

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê
tài sản trên đất là trụ sở làm việc cũ của cơ quan nhà nước
tại xã Lạc Đạo, huyện Văn Lâm

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN	
Số: 15945	
Ngày: 27/12/2018	
Chuyển: ...	
Lưu hồ sơ: ...	

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 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; số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 về hướng dẫn Luật quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính: số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

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 pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của liên 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 cho thuê đất;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 21/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 về việc ban hành Quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên năm 2015; số 31/2017/QĐ-UBND ngày 20/12/2017 về việc sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của UBND tỉnh; số 3279/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của UBND huyện Văn Lâm; số 2455/QĐ-UBND ngày 02/10/2018 về việc thu hồi đất và trụ sở làm việc cũ của cơ quan nhà nước trên địa bàn huyện Văn Lâm; số 2767/QĐ-UBND ngày 15/11/2018 phê

duyệt phương án đấu giá và Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất trụ sở làm việc cũ và tài sản gắn liền với đất để cho thuê sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ tại xã Lạc Đạo, huyện Văn Lâm;

Sở Tài chính báo cáo UBND tỉnh như sau:

1. Thông tin về khu đất thuê đấu giá

a) Ngày 02/10/2018, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2455/QĐ-UBND thu hồi 5.704m² đất (đất trụ sở làm việc cũ) do UBND huyện Văn Lâm đang quản lý để (đang cho các cơ quan, đơn vị: Trạm bảo vệ thực vật, Trạm thú y, Trạm khuyến nông và Trường Trung học phổ thông Hùng Vương mượn) giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức xử lý theo quy định.

* Vị trí khu đất: Tiếp giáp một mặt đường bê tông hiện trạng rộng khoảng 7m tại thửa số 59 thuộc tờ bản đồ địa chính số 32, tỷ lệ 1/1000 xã Lạc Đạo, huyện Văn Lâm.

Ranh giới khu đất:

- Phía Bắc giáp Trung tâm hoạt động nhân đạo tỉnh;
- Phía Nam giáp Trung tâm bồi dưỡng lý luận chính trị huyện Văn Lâm;
- Phía Đông giáp đường giao thông hiện trạng;
- Phía Tây khu đất thuê của Công ty TNHH Việt Hàn.

* Tài sản trên đất tại thời điểm thu hồi như sau:

Stt	Hạng mục	Năm sử dụng	Khối lượng	Đơn vị tính	Kết cấu	Hiện trạng
1	Nhà số 01	1990	101,68	m ²	Nhà 1 tầng, kết cấu tường chịu lực xây gạch 220, mái lợp tôn, ốp trần chống nóng	Kết cấu tường, nền, sàn, mái đã xuống cấp nghiêm trọng, hiện trạng hư hỏng không sử dụng.
2	Nhà số 02	1990 (sửa chữa lại năm 2014)	125,12	m ²	Nhà 1 tầng, kết cấu tường chịu lực xây gạch 220, mái lợp tôn, ốp trần chống nóng	Kết cấu tường, nền, sàn, mái đã xuống cấp, hiện trạng đang sử dụng.
3	Nhà số 03	1990 (sửa chữa lại năm 2014)	20,00	m ²	Nhà 1 tầng, kết cấu tường chịu lực xây gạch 220, mái lợp fibrôximăng	Kết cấu tường, nền, sàn, mái đã xuống cấp, hiện trạng đang sử dụng.
4	Nhà số 04	1990	52,80	m ²	Nhà 1 tầng, kết cấu tường chịu lực xây gạch 220, mái lợp ngói	Kết cấu tường, nền, sàn, mái đã xuống cấp nghiêm trọng, hiện trạng hư hỏng không sử dụng.

5	Nhà số 05	1990	97,20	m ²	Nhà 1 tầng, kết cấu tường chịu lực xây gạch 220, mái lợp ngói	Kết cấu tường, nền, sàn, mái đã xuống cấp nghiêm trọng, hiện trạng hư hỏng không sử dụng.
6	Tường bao	1990	638,40	m ²	Tường xây gạch 110, cao 2m	Đã xuống cấp, nứt, bong tróc.
7	Trụ công	2008	2,88	m ³	Trụ xây gạch, trát xi măng	Đã xuống cấp, nứt, bong tróc.
8	Công sắt	2008	2,40	m ²	Khung thép tròn, lan sắt tròn, dưới bùng tôn	Đã xuống cấp, bong tróc, han gỉ.

* Số liệu về năm sử dụng theo khảo sát không có hồ sơ, tài liệu chứng minh.

b) Ngày 15/11/2018, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2767/QĐ-UBND phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất trụ sở làm việc cũ và tài sản gắn liền với đất để cho thuê sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ tại xã Lạc Đạo, huyện Văn Lâm.

- Tại Điều 1 Quyết định quy định: “Cho phép Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 5.740m² đất trụ sở làm việc cũ tại thửa số 59 thuộc tờ bản đồ địa chính số 32, tỷ lệ 1/1000 xã Lạc Đạo, huyện Văn Lâm để cho thuê đất sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ (theo kế hoạch sử dụng đất được duyệt) với hình thức thuê đất trả tiền hàng năm.

- Tại khoản 1, Điều 2 Quyết định, UBND tỉnh giao: “1. Sở Tài chính xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất (bao gồm cả giá trị tài sản trên đất)”.

2. Quy định có liên quan

* Tại Điều 1 Thông tư số 333/2016/TT-BTC sửa đổi khoản 3, Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính quy định:

“3. Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê

a) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm:

- Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm là đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm do cơ quan tài chính xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

- Hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định giá khởi điểm là hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành để xác định đơn giá thuê đất trong trường hợp cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì căn cứ tình hình thực tế tại

địa phương, Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định giá khởi điểm.

- Hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định giá khởi điểm là hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) do UBND cấp tỉnh ban hành để xác định đơn giá thuê đất trong trường hợp cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá...

đ) Chủ tịch UBND cấp tỉnh phê duyệt hoặc Chủ tịch UBND cấp tỉnh ủy quyền hoặc phân cấp cho Giám đốc sở Tài chính, Chủ tịch UBND cấp huyện phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê”.

* Tại khoản 1, Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày của Chính phủ sửa đổi bổ sung khoản 3, Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

“3. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê

a) ...Đơn giá trúng đấu giá được ổn định 10 năm, hết thời gian ổn định thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo chính sách về thu tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá; mức điều chỉnh không vượt quá 30% đơn giá thuê đất trúng đấu giá hoặc đơn giá thuê đất của kỳ ổn định liền kề trước đó.

* Khoản 1 và khoản 2, Điều 24 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định về bán tài sản công theo hình thức đấu giá như sau:

“1. Việc bán tài sản công phải thực hiện công khai theo hình thức đấu giá, trừ các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 27 Nghị định này.

2. Xác định giá khởi điểm:

a) Đối với tài sản là trụ sở làm việc, cơ quan được giao nhiệm vụ tổ chức bán tài sản quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định này thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá xác định giá tài sản, gửi Sở Tài chính (nơi có tài sản), Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xem xét, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá khởi điểm. Trường hợp không thuê được tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá thì Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thành lập Hội đồng để xác định theo hướng dẫn của Bộ Tài chính và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá khởi điểm.

3. Về xác định giá khởi điểm tài sản đấu giá

Ngày 14/12/2018, sở Tài chính đã ký hợp đồng thẩm định giá số 54/CTDVT với đơn vị tư vấn thẩm định giá (Công ty Cổ phần tư vấn và thẩm định giá DVT Việt Nam) để xác định giá đất cụ thể (đơn giá thuê đất) và giá trị tài sản trên đất làm cơ sở trình UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuê.

Ngày 18/12/2018, đơn vị tư vấn thẩm định giá có Chứng thư thẩm định giá số 54/CTDVT-2018 xác định đơn giá thuê đất và giá trị tài sản trên đất như sau:

a) Đơn giá thuê đất

* Đơn giá thuê đất xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh (K) theo Bảng giá đất năm 2018 do UBND tỉnh quy định (= Giá đất tại Bảng giá đất do UBND tỉnh quy định tại thời điểm định giá x Hệ số điều chỉnh để tính tiền thuê đất x Tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất = 1.000.000 đồng/m² x 1,0 lần x 1,0%) là: **10.000 đồng/m²**; trong đó:

- Giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị vị trí tiếp giáp đường có mặt cắt từ 7m đến dưới 15m thuộc địa bàn xã Lạc Đạo, huyện Văn Lâm theo Bảng giá đất do UBND tỉnh quy định (Bảng số 06 – Quyết định số 31/2017/QĐ-UBND ngày 20/12/2017 của UBND tỉnh) là: 1.000.000 đồng/m².

- Hệ số K là hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên năm 2018 tại Quyết định số 798/QĐ-UBND ngày 23/3/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên là: 1,0 lần.

- Mức tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất vị trí thuộc các xã trên địa bàn tỉnh áp dụng theo Quyết định số 16/2014/QĐ-UBND ngày 14/11/2014 của UBND tỉnh là: 1,0%.

* Theo kết quả xác định của đơn vị tư vấn tại Chứng thư thẩm định giá số 54/CTDVT-2018 ngày 18/12/2018, đơn giá thuê đất là: **20.000 đồng/m²/năm** (= Giá đất thương mại, dịch vụ theo Bảng giá đất do UBND tỉnh quy định năm 2018 là 1.000.000 đồng/m² x Hệ số điều chỉnh giá đất là 2,0 lần x Tỷ lệ % đơn giá thuê đất là 1%).

b) Giá trị tài sản trên đất

Stt	Hạng mục	Năm sử dụng (số liệu khảo sát)	Diện tích xây dựng/sử dụng (m ²)	Đơn giá xây dựng (đồng/m ²)*	Tỷ lệ chất lượng còn lại (%)	Giá trị thẩm định (đồng)
1	Nhà số 01	1990	101,68	1.912.000	15%	29.161.824
2	Nhà số 02 (sửa chữa năm 2014)	1990	125,12	1.912.000	32%	76.553.421
3	Nhà số 03 (sửa chữa năm 2014)	1990	20,00	1.828.000	30%	10.968.000
4	Nhà số 04	1990	52,80	2.178.000	5%	5.749.920
5	Nhà số 05	1990	97,20	2.178.000	10%	21.170.160
6	Tường bao	1990	638,40	519.100	15%	49.709.016

7	Trụ công	2008	2,88	1.315.300	20%	757.613
8	Công sắt	2008	2,40	721.800	20%	346.464
	Tổng					194.416.418
	Làm tròn					194.416.000

* Đơn giá xây dựng theo Thông báo số 347/TB-SXD ngày 28/12/2017 của sở Xây dựng về việc Thông báo đơn giá bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc và các công trình xây dựng khác trong công tác bồi thường, GPMB trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

4. Ngày 25/12/2018, sở Tài chính chủ trì họp. Tham dự họp gồm đại diện các sở, ngành, đơn vị: Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư; Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh và đại diện UBND huyện Văn Lâm để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng 5.740m² đất thương mại, dịch vụ theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm tại thửa đất số 59 thuộc tờ bản đồ số 32, tỷ lệ 1/1000 xã Lạc Đạo với thời hạn thuê đất 50 năm kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá và tài sản trên đất là trụ sở làm việc tại xã Lạc Đạo, huyện Văn Lâm (nguồn gốc do UBND huyện Văn Lâm quản lý được UBND tỉnh thu hồi theo Quyết định số 2455/QĐ-UBND ngày 02/10/2018 và cho phép bán đấu giá theo Quyết định số 2767/QĐ-UBND ngày 15/11/2018).

Từ kết quả thống nhất tại cuộc họp và nội dung báo cáo trên, sở Tài chính kính trình UBND tỉnh:

1. Phê duyệt giá khởi điểm của tài sản đấu giá (đơn giá thuê đất và giá trị tài sản trên đất) tại thời điểm tháng 12 năm 2018 như sau:

a) Tài sản đấu giá gồm quyền sử dụng 5.740m² đất thương mại, dịch vụ theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm tại thửa đất số 59 thuộc tờ bản đồ số 32, tỷ lệ 1/1000 xã Lạc Đạo với thời hạn thuê đất 50 năm kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá và các tài sản trên khu đất.

b) Giá khởi điểm:

- Đơn giá thuê đất là: **20.000 đồng/m²/năm (Hai mươi nghìn đồng một mét vuông một năm).**

- Giá trị tài sản trên đất là: **194.416.000 đồng (Một trăm chín mươi tư triệu, bốn trăm mười sáu nghìn đồng).**

c) Thời hạn hiệu lực của giá khởi điểm đến hết ngày 30/6/2019.

2. Giao Trung tâm phát triển quỹ đất (thuộc sở Tài nguyên và Môi trường)

- Căn cứ vào giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt, lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá; tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuê theo phương án đấu giá đã được phê duyệt và quy định có liên quan.

- Lập hồ sơ gửi sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuê theo quy định.

Sở Tài chính kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- GD và các PGĐ sở;
- Lưu: VT, GCS^(3 bản).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đức Tài

