

Số: 63 /TTr-STC

Hưng Yên, ngày 13 tháng 3 năm 2020

**TỜ TRÌNH**

Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng khu đất thương mại,  
để cho thuê đất trả tiền hàng năm tại xã Đình Dù, huyện Văn Lâm

CV ĐẾN	Số: 342
	Ngày: 17/3/2020
	Chuyên: Ngạc Anh
	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 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, 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 16/2014/QĐ-UBND ngày 14/11/2014 về việc quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất; đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 về việc ban hành Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020-2024; số 523/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất (K) để tính tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh

Hung Yên năm 2020; số 709/QĐ-UBND ngày 07/3/2019 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của UBND huyện Văn Lâm; số 2051/QĐ-UBND ngày 09/9/2019 về việc thu hồi đất tại xã Đình Dù, huyện Văn Lâm giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc sở Tài nguyên và Môi trường để đấu giá quyền sử dụng đất cho doanh nghiệp thuê đất thương mại, dịch vụ; số 2431/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất nông nghiệp tại xã Đình Dù, huyện Văn Lâm; số 2600/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 về việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất thương mại, dịch vụ tại xã Đình Dù, huyện Văn Lâm.

Theo đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 07/TTr-TTPTQĐ ngày 24/02/2020 về việc đề nghị phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất thương mại, dịch vụ tại xã Đình Dù, huyện Văn Lâm,

### **Sở Tài chính báo cáo UBND tỉnh như sau:**

#### **1. Thông tin về khu đất thuê đấu giá**

a) Ngày 09/9/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2051/QĐ-UBND thu hồi 718m<sup>2</sup> đất nghĩa trang, nghĩa địa tại xã Đình Dù, huyện Văn Lâm do UBND xã Đình Dù quản lý và giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất (thuộc sở Tài nguyên và Môi trường) 639m<sup>2</sup> đất để đấu giá quyền sử dụng đất cho doanh nghiệp thuê đất thương mại, dịch vụ, còn 55m<sup>2</sup> để làm đường giao thông và 24m<sup>2</sup> để làm mương thủy lợi.

Tại khoản 1, Điều 2 của Quyết định, UBND tỉnh giao: “Sở Tài chính tham mưu xác định giá khởi điểm làm căn cứ đấu giá quyền sử dụng đất”.

b) Ngày 11/11/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2600/QĐ-UBND về việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất thương mại, dịch vụ tại xã Đình Dù, huyện Văn Lâm. Thông tin về khu đất đấu giá như sau:

- Diện tích khu đất đấu giá: **639m<sup>2</sup>**.

- Vị trí: Tại thửa đất số 222 thuộc Tờ trích lục bản đồ địa chính số 10, tỷ lệ 1/2000 xã Đình Dù, huyện Văn Lâm do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 22/8/2019.

Ranh giới khu đất như sau:

+ Phía Đông Nam: Tiếp giáp đường bê tông hiện trạng rộng khoảng 4m.

+ Phía Đông Bắc: Tiếp giáp khu đất nghĩa trang.

+ Phía Bắc: Tiếp giáp đất nông nghiệp.

+ Phía Tây: Tiếp giáp khu dân cư hiện trạng.

- Hiện trạng khu đất đấu giá: Thu hồi theo Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 09/9/2019 của UBND tỉnh; đã được giải phóng mặt bằng và thực hiện đấu giá theo hiện trạng (không đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật từ nguồn vốn nhà nước).

- Mục đích sử dụng đất: **Đất thương mại, dịch vụ.**
- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.
- Thời hạn thuê đất: **50 (năm mươi) năm** kể từ ngày Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cấp thẩm quyền có hiệu lực.

## 2. Cơ sở xây dựng giá khởi điểm (đơn giá thuê đất)

### a) Các quy định có liên quan

\* Tại Điều 1 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi khoản 3, Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính như sau:

### *“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.

b) Thông tin về đơn giá thuê đất

\* Đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do UBND tỉnh ban hành ( $= 1.200.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0 \text{ lần} \times 1,0\%$ ) là: **12.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm**; trong đó:

- Giá đất thương mại, dịch vụ vị trí tiếp giáp một mặt đường có mặt cắt dưới 7m thuộc địa bàn xã Đình Dù, huyện Văn Lâm (khu vực nông thôn) tại Bảng giá đất của UBND tỉnh (theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh) là: 1.200.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- Hệ số điều chỉnh giá thuê đất năm 2020 (theo Quyết định số 523/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của UBND tỉnh) là:  $K = 1,0 \text{ lần}$ .

- Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất (theo Quyết định số 16/2014/QĐ-UBND ngày 14/11/2014 của UBND tỉnh) tại vị trí thuộc các xã trên địa bàn tỉnh là: 1,0%.

\* Đơn giá thuê đất xác định tại thời điểm quý 4 năm 2019 trình UBND tỉnh phê duyệt là: **61.500 đồng/m<sup>2</sup>/năm**.

\* Đơn giá thuê đất do đơn vị tư vấn thẩm định giá đất xác định tại thời điểm quý 1 năm 2020 theo Chứng thư thẩm định giá số 04/2020/CT-ĐGDHY ngày 12/02/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá và bất động sản Hoàng Gia là: **64.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm** (Đơn giá thuê đất = Giá của loại đất thuê x tỷ lệ phần trăm xác định đơn giá thuê đất); trong đó:

- Giá đất thương mại, dịch vụ làm căn cứ tính tiền thuê đất là: **6.400.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

- Tỷ lệ phần trăm xác định đơn giá thuê đất (theo Quyết định số 16/2014/QĐ-UBND ngày 14/11/2014 của UBND tỉnh) là: **1,0%**.

\* Đơn giá thuê đất theo đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc sở Tài nguyên và Môi trường là: **64.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm** (bằng đơn giá thuê đất theo kết quả xác định của đơn vị tư vấn thẩm định giá).

### 3. Về kết quả hợp xác định giá đất

Ngày 05/3/2020, sở Tài chính chủ trì họp. Tham dự họp gồm đại diện các sở, ngành, đơn vị: Văn phòng UBND tỉnh, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên-Môi trường, Kế hoạch-Đầu tư; Trung tâm Phát triển quỹ đất (thuộc sở Tài nguyên-Môi trường) và đại diện UBND huyện Văn Lâm. Kết quả họp thống nhất giá khởi điểm (đơn giá thuê đất) đấu giá quyền sử dụng 639m<sup>2</sup> đất thương mại, dịch vụ tại

xã Đình Dù, huyện Văn Lâm theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm trình UBND tỉnh phê duyệt là: **64.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm** (bằng giá đất do đơn vị tư vấn thẩm định giá xác định và Trung tâm Phát triển quỹ đất đề nghị).

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

1. Phê duyệt giá khởi điểm (đơn giá thuê đất) đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê thửa đất số 222 thuộc Tờ trích lục bản đồ địa chính số 10, tỷ lệ 1/2000 xã Đình Dù, huyện Văn Lâm do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 22/8/2019 tại thời điểm tháng 3 năm 2020 như sau:

- Diện tích đất: 639m<sup>2</sup>.
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ.
- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm.
- Thời hạn thuê đất: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cấp thẩm quyền có hiệu lực.
- Đơn giá thuê đất là: **64.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm** (Sáu mươi tư nghìn đồng một mét vuông một năm).

Thời hạn hiệu lực của giá khởi điểm đến hết ngày 30/9/2020.

2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất (thuộc sở Tài nguyên và Môi trường) căn cứ vào giá khởi điểm được UBND tỉnh phê duyệt, tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thuê và 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 thuê theo quy định.

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

(Tờ trình này thay thế Tờ trình số 367/TTr-STC ngày 27/12/2019 của sở Tài chính)

*Nơi nhận:*

- Như kính gửi;
- GD và các PGD sở;
- Lưu: VT, GCS&DN<sup>(3 bản)</sup>.

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đức Tài



Số: 67/TT-STC

Hung Yên, ngày 16 tháng 3 năm 2020

**TỜ TRÌNH**

Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng khu đất nông nghiệp thuê đất trả tiền hàng năm tại xã Hùng Cường, thành phố Hưng Yên

C.V ĐẾN	Số: 3420
	Ngày: 17/3/2020
	Chuyên: Ngõ Đám
	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;

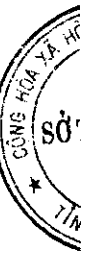
Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 sửa đổi, bổ sung một số Điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 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, 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 16/2014/QĐ-UBND ngày 14/11/2014 về việc quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất; đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 về việc ban hành Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020-2024; số 805/QĐ-UBND ngày 22/3/2019 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của UBND thành phố Hưng Yên; số 844/QĐ-UBND ngày 29/3/2019 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất do



UBND xã Hùng Cường, thành phố Hưng Yên đang quản lý giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất nông nghiệp; số 2345/QĐ-UBND ngày 16/10/2019 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất nông nghiệp tại xã Hùng Cường, thành phố Hưng Yên; số 2533/QĐ-UBND ngày 01/11/2019 về việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất nông nghiệp tại xã Hùng Cường, thành phố Hưng Yên;

Theo đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 08/TTr-TTPTQĐ ngày 24/02/2020 về việc đề nghị phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất nông nghiệp tại xã Hùng Cường, thành phố Hưng Yên,

**Sở Tài chính báo cáo UBND tỉnh như sau:**

### **1. Thông tin về khu đất thuê đấu giá**

a) Ngày 29/3/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 844/QĐ-UBND thu hồi 44.058,6m<sup>2</sup> đất (gồm: 43.188,6m<sup>2</sup> đất bằng trồng cây hàng năm khác, 500m<sup>2</sup> đất giao thông, 370m<sup>2</sup> đất thủy lợi) tại xã Hùng Cường, thành phố Hưng Yên do UBND xã Hùng Cường quản lý giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất (thuộc sở Tài nguyên và Môi trường) đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất nông nghiệp (thực hiện dự án chăn nuôi gia súc, nuôi trồng thủy sản và trồng rau, quả sạch).

Tại khoản 1, Điều 2 của Quyết định, UBND tỉnh giao: “Sở Tài chính xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất”.

b) Ngày 01/11/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2533/QĐ-UBND về việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất nông nghiệp tại xã Hùng Cường, thành phố Hưng Yên. Thông tin về khu đất đấu giá như sau:

- Diện tích khu đất đấu giá: **44.058,6m<sup>2</sup>**.

- Vị trí: Tại các thửa đất số 369, 780, 909, 912, 935 thuộc Tờ trích lục bản đồ địa chính số 05, tỷ lệ 1/2000 xã Hùng Cường, thành phố Hưng Yên do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 18/8/2017.

Ranh giới khu đất như sau:

+ Phía Nam: Tiếp giáp đường quy hoạch 15m.

+ Phía Đông: Tiếp giáp đất nông nghiệp.

+ Phía Tây: Tiếp giáp đất nông nghiệp.

+ Phía Bắc: Tiếp giáp đất nông nghiệp.

- Hiện trạng khu đất đấu giá: Thu hồi theo Quyết định số 844/QĐ-UBND ngày 29/3/2019 của UBND tỉnh; đã được giải phóng mặt bằng và thực hiện đấu giá theo hiện trạng (không đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật từ nguồn vốn nhà nước).

- Mục đích sử dụng đất: **Đất nông nghiệp khác** (để thực hiện dự án chăn nuôi gia súc, nuôi trồng thủy sản và trồng rau, quả sạch).



- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn thuê đất: **50 (năm mươi) năm** kể từ ngày Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cấp thẩm quyền có hiệu lực.

## **2. Cơ sở xây dựng giá khởi điểm (đơn giá thuê đất)**

a) Các quy định có liên quan

\* Tại Điều 1 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi khoản 3, Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính như sau:

### *“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.

b) Thông tin về đơn giá thuê đất

\* Đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do UBND tỉnh ban hành:

Đối với trường hợp cho thuê đất nông nghiệp khác (đất chăn nuôi gia súc, nuôi trồng thủy sản và trồng rau, quả sạch), tỉnh không quy định hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền thuê đất; giá đất tính tiền thuê đất được xác định theo bốn phương pháp còn lại (so sánh, chiết trừ, thu nhập, thặng dư) theo quy định tại Điều 4, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Giá đất nông nghiệp tại xã Hùng Cường, thành phố Hưng Yên (theo Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019): Đất trồng cây hàng năm và đất nuôi trồng thủy sản là 90.000 đồng/m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm là 110.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất (theo Quyết định số 16/2014/QĐ-UBND ngày 14/11/2014 của UBND tỉnh) là: 0,5%.

\* Đơn giá thuê đất đã xác định tại thời điểm quý 4 năm 2019 và trình UBND tỉnh phê duyệt là: **1.900 đồng/m<sup>2</sup>/năm**.

\* Đơn giá thuê đất do đơn vị tư vấn thẩm định giá đất xác định lại tại thời điểm quý 1 năm 2020 (theo Chứng thư thẩm định giá số 01/2020/CT-ĐGDHY ngày 12/02/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá và bất động sản Hoàng Gia) là: **2.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm** (Đơn giá thuê đất = Giá của loại đất thuê x tỷ lệ phần trăm xác định đơn giá thuê đất); trong đó:

- Giá đất nông nghiệp khác (đất chăn nuôi gia súc, nuôi trồng thủy sản và trồng rau, quả sạch) làm căn cứ tính tiền thuê đất là: **399.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

- Tỷ lệ phần trăm xác định đơn giá thuê đất (theo Quyết định số 16/2014/QĐ-UBND ngày 14/11/2014 của UBND tỉnh) là: **0,5%**.

\* Đơn giá thuê đất theo đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc sở Tài nguyên và Môi trường là: **2.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm** (bằng đơn giá thuê đất theo kết quả xác định của đơn vị tư vấn thẩm định giá).

### 3. Về kết quả hợp xác định giá đất

Ngày 05/3/2020, sở Tài chính chủ trì họp. Tham dự họp gồm đại diện các sở, ngành, đơn vị: Văn phòng UBND tỉnh, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên-Môi trường, Kế hoạch-Đầu tư; Trung tâm Phát triển quỹ đất (thuộc sở Tài nguyên-Môi trường) và đại diện UBND thành phố Hưng Yên. Kết quả họp thống nhất giá khởi điểm (đơn giá thuê đất) đấu giá quyền sử dụng 44.058,6m<sup>2</sup> đất nông nghiệp khác tại xã Hùng Cường, thành phố Hưng Yên theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm trình UBND tỉnh phê duyệt là: **2.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm** (bằng giá đất do đơn vị tư vấn thẩm định giá xác định và Trung tâm Phát triển quỹ đất đề nghị).

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

1. Phê duyệt giá khởi điểm (đơn giá thuê đất) đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê các thửa đất số 369, 780, 909, 912, 935 thuộc Tờ trích lục bản đồ địa chính số 05, tỷ lệ 1/2000 xã Hùng Cường, thành phố Hưng Yên do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 18/8/2017 tại thời điểm tháng 3 năm 2020 như sau:

- Diện tích đất: **44.058,6m<sup>2</sup>**.

- Mục đích sử dụng đất: Đất nông nghiệp khác (để thực hiện dự án chăn nuôi gia súc, nuôi trồng thủy sản và trồng rau, quả sạch).

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm.

- Thời hạn thuê đất: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cấp thẩm quyền có hiệu lực.

- Đơn giá thuê đất là: **2.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm** (Hai nghìn đồng một mét vuông một năm).

Thời hạn hiệu lực của giá khởi điểm đến hết ngày 30/9/2020.

2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất (thuộc sở Tài nguyên và Môi trường) căn cứ vào giá khởi điểm được UBND tỉnh phê duyệt, tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thuê và 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 thuê theo quy định.

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

(Tờ trình này thay thế Tờ trình số 365/TTr-STC ngày 27/12/2019 của sở Tài chính)

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- GD và các PGD sở;
- Lưu: VT, GCS&DN<sup>(3 bản)</sup>.

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÒNG GIÁM ĐỐC  
SỞ TÀI CHÍNH  
TỈNH HUNG YÊN



Nguyễn Đức Tài



Số: 68 /TTr-STC

Hưng Yên, ngày 16 tháng 3 năm 2020

**TỜ TRÌNH**

Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng khu đất cơ sở y tế để  
đấu giá quyền sử dụng đất trả tiền hàng năm tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN	
Số: 3421	
Ngày: 17/3/2020	
Chuyên: Nguyễn Đình	
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 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, 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 16/2014/QĐ-UBND ngày 14/11/2014 về việc quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất; đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 về việc ban hành Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020-2024; số 1833/QĐ-UBND ngày 20/8/2019 về chấp thuận bổ sung, điều chỉnh công trình, dự án thực hiện năm 2019 trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố; số 1635/QĐ-UBND ngày 31/7/2019 về việc thu

hồi đất của Công ty TNHH Hồng Ngọc Hưng Yên tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; số 2343/QĐ-UBND ngày 16/10/2019 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất cơ sở y tế tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên; số 2535/QĐ-UBND ngày 01/11/2019 về việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất cơ sở y tế tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên.

Theo đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 09/TTr-TTPTQĐ ngày 24/02/2020 về việc đề nghị phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất cơ sở y tế tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên,

**Sở Tài chính báo cáo UBND tỉnh như sau:**

### **1. Thông tin về khu đất thuê đấu giá**

a) Ngày 31/7/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1635/QĐ-UBND thu hồi 5.684m<sup>2</sup> đất dự án Khu thương mại và dịch vụ giải trí Hồng Ngọc của Công ty TNHH Hồng Ngọc Hưng Yên tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên (do doanh nghiệp không còn nhu cầu sử dụng, tự nguyện trả lại đất) giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc sở Tài nguyên và Môi trường để quản lý và đấu giá cho thuê đất.

b) Ngày 01/11/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2535/QĐ-UBND về việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất cơ sở y tế tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên (khu đất thu hồi theo Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 31/7/2019 của UBND tỉnh). Thông tin về khu đất đấu giá như sau:

- Diện tích đất: 5.684m<sup>2</sup>.

- Vị trí: Tại thửa đất số 16 thuộc Tờ trích lục bản đồ địa chính số 13, tỷ lệ 1/500 phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 03/9/2019.

Ranh giới khu đất như sau:

+ Phía Bắc: Tiếp giáp đường Sơn Nam.

+ Phía Nam: Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m.

+ Phía Đông: Tiếp giáp đất trụ sở cơ quan.

+ Phía Tây: Tiếp giáp đường Nguyễn Bình (rộng 24m).

- Hiện trạng khu đất đấu giá: Thu hồi theo Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 31/7/2019 của UBND tỉnh; đã được giải phóng mặt bằng và thực hiện đấu giá theo hiện trạng (không đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật từ nguồn vốn nhà nước).

- Mục đích sử dụng đất: **Đất cơ sở y tế.**

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thuê.

- Thời hạn thuê đất: **50 (năm mươi) năm** kể từ ngày Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cấp thẩm quyền có hiệu lực. ✓

## 2. Cơ sở xây dựng giá khởi điểm (đơn giá thuê đất)

### a) Các quy định có liên quan

\* Ngày 12/7/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1520/QĐ-UBND về việc chấm dứt hoạt động và thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư dự án Khu thương mại và dịch vụ giải trí Hồng Ngọc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên. Tại khoản 2, Điều 3 Quyết định, UBND tỉnh: “Giao sở Tài chính phối hợp với sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Hưng Yên, UBND phường Hiến Nam thực hiện việc chi trả đối với các khoản chi phí nhà đầu tư đã nộp vào ngân sách nhà nước và thực hiện đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư để tiến hành đấu giá”.

- Tại khoản 5, Điều 14 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư năm 2014 quy định:

*“5. Sau khi dự án đầu tư chấm dứt hoạt động, việc thanh lý dự án đầu tư thực hiện như sau:*

*a) Nhà đầu tư tự thanh lý dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về thanh lý tài sản;*

*b) Đối với dự án đầu tư được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai; ...”.*

- Tại khoản 2, Điều 4 Nghị định số 01/2017/TT-BTC ngày 06/01/2017 của Chính phủ bổ sung Điều 18a Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ như sau:

*“Điều 18a. Xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, chi phí đầu tư vào đất còn lại, tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất*

*1. Khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại điểm c và điểm g khoản 1 Điều 64, điểm c khoản 1 Điều 65 của Luật đất đai thì chủ sở hữu tài sản được trả lại giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đã tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật mà không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước theo nguyên tắc sau đây:*

*a) Việc hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất được thực hiện khi Nhà nước giao, cho thuê đất đã thu hồi cho người khác sử dụng;*

*b) Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất cho người có đất thu hồi;*

*c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét từng trường hợp cụ thể để quyết định việc trả lại giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản này;*

*d) Bộ Tài chính quy định cụ thể khoản này.*

*2. Khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp tổ chức bị giải thể, phá sản quy định tại điểm a khoản 1 Điều 65 của Luật đất đai thì chi phí đầu tư vào đất còn lại, tài sản gắn liền với đất (nếu có) của người sử dụng đất được xử lý theo quy định của pháp luật về giải thể, phá sản.*

3. Khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất quy định tại điểm c khoản 1, Điều 65 của Luật đất đai mà đất đó được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà người sử dụng đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính và hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà đủ điều kiện được bồi thường thì được trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo quy định...

5. Khi Nhà nước thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật quy định tại khoản 1 Điều 65 của Luật đất đai thì tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, chi phí đầu tư vào đất còn lại được xử lý như sau:

a) Không được trả lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Không được trả lại chi phí đầu tư vào đất còn lại, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này”.

Theo quy định trên thì Công ty TNHH Hồng Ngọc Hưng Yên không được bồi thường chi phí đầu tư vào đất, không được trả lại tiền thuê đất đã nộp nhưng được hoàn trả giá trị còn lại của tài sản đã đầu tư trên đất tại thời điểm thu hồi đất. Ngày 11/12/2019, Công ty TNHH Hồng Ngọc Hưng Yên có Công văn số 21/CV-HN cam kết tự di dời các tài sản đã đầu tư trên đất mà không cần bồi thường, hỗ trợ theo quy định sau khi có quyết định thu hồi đất của UBND tỉnh.

\* Các quy định về xác định đơn giá thuê đất (giá khởi điểm) đấu giá

- Tại Điều 1 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi khoản 3, Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính như sau:

“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.

b) Thông tin về đơn giá thuê đất

\* Đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do UBND tỉnh ban hành như sau:

- Đơn giá thuê đất thương mại, dịch vụ vị trí tiếp giáp ba mặt đường: Sơn Nam, Nguyễn Bình và đường quy hoạch 15,5m tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên ( $3.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0 \text{ lần} \times 1,4\%$ ) là: **42.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm**; trong đó:

+ Giá đất thương mại, dịch vụ tại Bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh là: **3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

+ Hệ số điều chỉnh giá đất (K) để tính tiền thuê đất năm 2020 (theo Quyết định số 523/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của UBND tỉnh) là: **1,0 lần**.

+ Mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất (theo Quyết định số 16/2014/QĐ-UBND ngày 14/11/2014 của UBND tỉnh) là: **1,4%**.

- Đơn giá thuê đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ vị trí tiếp giáp ba mặt đường: Sơn Nam, Nguyễn Bình và đường quy hoạch 15,5m tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên ( $2.880.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0 \text{ lần} \times 1,4\%$ ) là: **40.320 đồng/m<sup>2</sup>/năm**; trong đó:

+ Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại Bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh là: **2.880.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

+ Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 là: **1,0 lần**.

+ Mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất (theo Quyết định số 16/2014/QĐ-UBND ngày 14/11/2014 của UBND tỉnh) là: **1,4%**.

\* Đơn giá thuê đất xác định tại thời điểm quý 4 năm 2019 trình UBND tỉnh phê duyệt là: **72.200 đồng/m<sup>2</sup>/năm**.

\* Đơn giá thuê đất do đơn vị tư vấn thẩm định giá đất xác định tại thời điểm quý 1 năm 2020 theo Chứng thư thẩm định giá số 03/2020/CT-ĐGDHY ngày 12/02/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá và bất động sản Hoàng Gia là: **74.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm** (Đơn giá thuê đất = Giá của loại đất thuê x tỷ lệ phần trăm xác định đơn giá thuê đất); trong đó:

- Giá đất cơ sở y tế làm căn cứ tính tiền thuê đất là: **5.287.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

- Tỷ lệ phần trăm xác định đơn giá thuê đất (theo Quyết định số 16/2014/QĐ-UBND ngày 14/11/2014 của UBND tỉnh) là: **1,4%**.

\* Đơn giá thuê đất theo đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc sở Tài nguyên và Môi trường là: **74.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm** (bằng đơn giá thuê đất theo kết quả xác định của đơn vị tư vấn thẩm định giá).

### 3. Về kết quả họp xác định giá đất

Ngày 05/3/2020, sở Tài chính chủ trì họp. Tham dự họp gồm đại diện các sở, ngành, đơn vị: Văn phòng UBND tỉnh, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên-Môi trường, Kế hoạch-Đầu tư; Trung tâm Phát triển quỹ đất (thuộc sở Tài nguyên-Môi trường) và đại diện UBND thành phố Hưng Yên. Kết quả họp thống nhất giá khởi điểm (đơn giá thuê đất) đấu giá quyền sử dụng 5.684m<sup>2</sup> đất cơ sở y tế tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm trình UBND tỉnh phê duyệt là: **74.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm** (bằng giá đất do đơn vị tư vấn thẩm định giá xác định và Trung tâm Phát triển quỹ đất đề nghị).

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

1. Phê duyệt giá khởi điểm (đơn giá thuê đất) đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê thửa đất số 16 thuộc Tờ trích lục bản đồ địa chính số 13, tỷ lệ 1/500 phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 03/9/2019 tại thời điểm tháng 3 năm 2020 như sau:

- Diện tích đất: 5.684m<sup>2</sup>.

- Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở y tế.

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm.

- Thời hạn thuê đất: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cấp thẩm quyền có hiệu lực.

- Đơn giá thuê đất là: **74.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm** (Bảy mươi tư nghìn đồng một mét vuông một năm).

Thời hạn hiệu lực của giá khởi điểm đến hết ngày 30/9/2020.

2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất (thuộc sở Tài nguyên và Môi trường) căn cứ vào giá khởi điểm được UBND tỉnh phê duyệt, tổ chức thực hiện đấu giá



quyền sử dụng đất thuê và 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 thuê theo quy định.

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

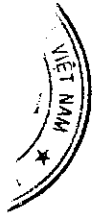
(Tờ trình này thay thế Tờ trình số 368/TT-Tr-STC ngày 27/12/2019 của sở Tài chính)

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- GD và các PGĐ sở;
- Lưu: VT, GCS&DN<sup>(3 bản)</sup>.

KT. GIÁM ĐỐC  
GIÁM ĐỐC  
  


Nguyễn Đức Tài





Số: 69 /TT-STC

Hung Yên, ngày 16 tháng 3 năm 2020

**TỜ TRÌNH**

Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng khu đất cơ sở thể dục, thể thao để cho thuê đất trả tiền hàng năm tại phường Hiển Nam, thành phố Hưng Yên

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 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, 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 16/2014/QĐ-UBND ngày 14/11/2014 về việc quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất; đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm; đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 về việc ban hành Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020-2024; số 805/QĐ-UBND ngày 22/3/2019 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của thành phố Hưng Yên; số

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN	
Số: 3423	
Ngày: 17.3.2020	
Chuyên: Nguyễn Anh	
Lưu hồ sơ:	

1308/QĐ-UBND ngày 12/6/2019 về việc thu hồi đất của Công ty TNHH dịch vụ thể thao và giải trí Bình Minh tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên; giao toàn bộ quỹ đất trên cho Trung tâm Phát triển quỹ đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; số 2344/QĐ-UBND ngày 16/10/2019 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên; số 2534/QĐ-UBND ngày 01/11/2019 về việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên;

Theo đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 06/TTr-TTPTQĐ ngày 24/02/2020 về việc đề nghị phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên,

Sở Tài chính báo cáo UBND tỉnh như sau:

### 1. Thông tin về khu đất thuê đấu giá

a) Ngày 12/6/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1308/QĐ-UBND thu hồi 5.821m<sup>2</sup> đất dự án Sân bóng đá mini cỏ nhân tạo của Công ty TNHH dịch vụ thể thao và giải trí Bình Minh tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc sở Tài nguyên và Môi trường để quản lý và đấu giá cho thuê đất.

b) Ngày 01/11/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2534/QĐ-UBND về việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất cơ sở thể dục, thể thao tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên (khu đất thu hồi theo Quyết định số 1308/QĐ-UBND ngày 12/6/2019 của UBND tỉnh). Thông tin về khu đất đấu giá như sau:

- Diện tích đất: **5.821m<sup>2</sup>**.

- Vị trí: Tại thửa đất số 100 thuộc Tờ trích lục bản đồ địa chính số 42, tỷ lệ 1/500 phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 03/9/2019.

Ranh giới khu đất như sau:

+ Phía Bắc: Tiếp giáp khu dân cư hiện có.

+ Phía Nam: Tiếp giáp đường quy hoạch.

+ Phía Đông: Tiếp giáp đất trụ sở cơ quan (Nhà văn hóa An Vũ và Nhà hát chèo tỉnh)

+ Phía Tây: Tiếp giáp đất trụ sở cơ quan (Trụ sở Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Hưng Yên và sở Lao động, thương binh và xã hội tỉnh).

- Hiện trạng khu đất đấu giá: Thu hồi theo Quyết định số 1308/QĐ-UBND ngày 12/6/2019 của UBND tỉnh; đã được giải phóng mặt bằng và thực hiện đấu giá theo hiện trạng (không đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật từ nguồn vốn nhà nước).

- Mục đích sử dụng đất: **Đất cơ sở thể dục, thể thao.**

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thuê.

- Thời hạn thuê đất: **50 (năm mươi) năm** kể từ ngày Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cấp thẩm quyền có hiệu lực.

## **2. Cơ sở xây dựng giá khởi điểm (đơn giá thuê đất)**

a) Các quy định có liên quan

\* Dự án sân bóng đá mini cỏ nhân tạo của Công ty TNHH dịch vụ thể thao và giải trí Bình Minh tại phường Hiến Nam đã được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 2723/QĐ-UBND ngày 16/10/2017 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG527197 ngày 12/12/2017. Đến nay, dự án đã triển khai và đi vào hoạt động; tài sản trên đất gồm khu nhà điều hành, các sân bóng cỏ nhân tạo và các công trình xây dựng khác.

Ngày 10/6/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1289/QĐ-UBND về việc dừng triển khai dự án “Sân bóng đá mini cỏ nhân tạo” của Công ty TNHH dịch vụ thể thao và giải trí Bình Minh trên địa bàn phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên.

- Tại khoản 5, Điều 14 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư năm 2014 quy định:

*“5. Sau khi dự án đầu tư chấm dứt hoạt động, việc thanh lý dự án đầu tư thực hiện như sau:*

*a) Nhà đầu tư tự thanh lý dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về thanh lý tài sản;*

*b) Đối với dự án đầu tư được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai; ...”.*

- Tại khoản 2, Điều 4 Nghị định số 01/2017/TT-BTC ngày 06/01/2017 của Chính phủ bổ sung Điều 18a Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ như sau:

*“Điều 18a. Xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, chi phí đầu tư vào đất còn lại, tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất*

*1. Khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại điểm c và điểm g khoản 1 Điều 64, điểm c khoản 1 Điều 65 của Luật đất đai thì chủ sở hữu tài sản được trả lại giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đã tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật mà không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước theo nguyên tắc sau đây:*

*a) Việc hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất được thực hiện khi Nhà nước giao, cho thuê đất đã thu hồi cho người khác sử dụng;*

*b) Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất cho người có đất thu hồi;*

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét từng trường hợp cụ thể để quyết định việc trả lại giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản này;

d) Bộ Tài chính quy định cụ thể khoản này.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp tổ chức bị giải thể, phá sản quy định tại điểm a khoản 1 Điều 65 của Luật đất đai thì chi phí đầu tư vào đất còn lại, tài sản gắn liền với đất (nếu có) của người sử dụng đất được xử lý theo quy định của pháp luật về giải thể, phá sản.

3. Khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất quy định tại điểm c khoản 1, Điều 65 của Luật đất đai mà đất đó được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà người sử dụng đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính và hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà đủ điều kiện được bồi thường thì được trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo quy định...

5. Khi Nhà nước thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật quy định tại khoản 1 Điều 65 của Luật đất đai thì tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, chi phí đầu tư vào đất còn lại được xử lý như sau:

a) Không được trả lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Không được trả lại chi phí đầu tư vào đất còn lại, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này”.

Ngày 06/11/2019, Công ty TNHH dịch vụ thể thao và giải trí Bình Minh có Công văn số 02/CV-BM cam kết tự di dời các tài sản đã đầu tư trên đất mà không cần bồi thường, hỗ trợ theo quy định sau khi có quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền do không có nhu cầu sử dụng đất, trả lại đất cho nhà nước.

\* Các quy định về xác định đơn giá thuê đất (giá khởi điểm) đấu giá

- Tại Điều 1 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi khoản 3, Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính như sau:

“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.

b) Thông tin về đơn giá thuê đất

\* Đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do UBND tỉnh ban hành như sau:

- Đơn giá thuê đất thương mại, dịch vụ vị trí tiếp giáp đường quy hoạch từ 15m trở lên tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên ( $2.500.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0 \text{ lần} \times 1,4\%$ ) là: **35.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm**; trong đó:

+ Giá đất thương mại, dịch vụ tại Bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh là:  $2.500.000 \text{ đồng/m}^2$ .

+ Hệ số điều chỉnh giá đất (K) để tính tiền thuê đất năm 2020 (theo Quyết định số 523/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của UBND tỉnh) là: 1,0 lần.

+ Mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất (theo Quyết định số 16/2014/QĐ-UBND ngày 14/11/2014 của UBND tỉnh) là: 1,4%.

- Đơn giá thuê đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ vị trí tiếp giáp đường quy hoạch từ 15m trở lên tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên ( $2.400.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0 \text{ lần} \times 1,4\%$ ) là: **33.600 đồng/m<sup>2</sup>/năm**; trong đó:

+ Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại Bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh là: 2.400.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 là: 1,0 lần.

+ Mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất (theo Quyết định số 16/2014/QĐ-UBND ngày 14/11/2014 của UBND tỉnh) là: 1,4%.

\* Đơn giá thuê đất xác định tại thời điểm quý 4 năm 2019 trình UBND tỉnh phê duyệt là: 71.500 đồng/m<sup>2</sup>/năm.

\* Đơn giá thuê đất do đơn vị tư vấn thẩm định giá đất xác định tại thời điểm quý I năm 2020 theo Chứng thư thẩm định giá số 02/2020/CT-ĐGDHY ngày 12/02/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá và bất động sản Hoàng Gia là: 72.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm (Đơn giá thuê đất = Giá của loại đất thuê x tỷ lệ phần trăm xác định đơn giá thuê đất): trong đó:

- Giá đất cơ sở thể dục, thể thao làm căn cứ tính tiền thuê đất là: 5.136.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- Tỷ lệ phần trăm xác định đơn giá thuê đất (theo Quyết định số 16/2014/QĐ-UBND ngày 14/11/2014 của UBND tỉnh) là: 1,4%.

\* Đơn giá thuê đất theo đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc sở Tài nguyên và Môi trường là: 72.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm (bằng đơn giá thuê đất theo kết quả xác định của đơn vị tư vấn thẩm định giá).

### 3. Về kết quả họp xác định giá đất

Ngày 05/3/2020, sở Tài chính chủ trì họp. Tham dự họp gồm đại diện các sở, ngành, đơn vị: Văn phòng UBND tỉnh, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên-Môi trường, Kế hoạch-Đầu tư; Trung tâm Phát triển quỹ đất (thuộc sở Tài nguyên-Môi trường) và đại diện UBND thành phố Hưng Yên. Kết quả họp thống nhất giá khởi điểm (đơn giá thuê đất) đấu giá quyền sử dụng 5.821m<sup>2</sup> đất cơ sở thể dục, thể thao tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm trình UBND tỉnh phê duyệt là: 72.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm (bằng giá đất do đơn vị tư vấn thẩm định giá xác định và Trung tâm Phát triển quỹ đất đề nghị).

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

1. Phê duyệt giá khởi điểm (đơn giá thuê đất) đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê thửa đất số 100 thuộc Tờ trích lục bản đồ địa chính số 42, tỷ lệ 1/500 phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 03/9/2019 tại thời điểm tháng 12 năm 2019 như sau:

- Diện tích đất: 5.821m<sup>2</sup>.

- Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở thể dục, thể thao.

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm.

- Thời hạn thuê đất: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cấp thẩm quyền có hiệu lực.

- Đơn giá thuê đất là: **72.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm** (Bảy mươi hai nghìn đồng một mét vuông một năm).

Thời hạn hiệu lực của giá khởi điểm đến hết ngày 30/9/2020.



2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất (thuộc sở Tài nguyên và Môi trường) căn cứ vào giá khởi điểm được UBND tỉnh phê duyệt, tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thuê và 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 thuê theo quy định.

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

(Tờ trình này thay thế Tờ trình số 364/TT-TTC ngày 27/12/2019 của sở Tài chính)

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- GD và các PGD sở;
- Lưu: VT, GCS&DN<sup>(3 bản)</sup>.

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC  
  


Nguyễn Đức Tài

