

Số: 561/BC-STNMT

Hung Yên, ngày 02 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO

Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại khu dân cư mới thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ (giai đoạn 2)

Số: 14906
Ngày: 04/12/2019
Chức vụ: Ng. z. b. z.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh.

Ngày 20/2/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 501/QĐ-UBND về việc giao đất (lần 1) tại thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ cho UBND huyện Yên Mỹ để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng công trình kỹ thuật khu dân cư mới thị trấn Yên Mỹ (giai đoạn 2).

Ngày 18/6/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 447/TTr-STNMT về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại khu dân cư mới thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ (giai đoạn 2).

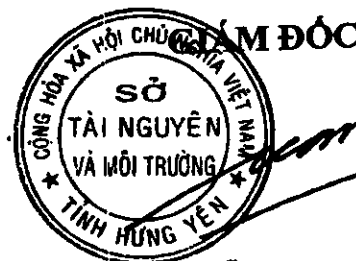
Tuy nhiên tại thời điểm đó Chủ đầu tư (UBND huyện Yên Mỹ) chưa thực hiện thủ tục kê khai, nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định tại Điều 4 Quyết định số 20/2017/QĐ-UBND ngày 06/9/2017 của UBND tỉnh. Tại cuộc họp giao ban Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 15/7/2019, sau khi nghe Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại khu dân cư mới thị trấn Yên Mỹ (giai đoạn 2), ý kiến tham gia của các sở, ngành tham dự đồng chí Chủ tịch UBND tỉnh kết luận giao cho đồng chí Bùi Thế Cử - Phó Chủ tịch UBND tỉnh kiểm tra việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của Dự án đồng thời yêu cầu UBND huyện Yên Mỹ thực hiện việc kê khai, nộp tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa theo quy định.

Ngày 02/10/2019, UBND huyện Yên Mỹ có Công văn số 707/UBND-TNMT gửi UBND tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường, trong đó nêu UBND huyện Yên Mỹ (chủ đầu tư) đã hoàn thiện thủ tục nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định; hạ tầng khu đấu giá đã cơ bản hoàn thiện, chỉ còn lớp Apphal mặt đường. UBND huyện Yên Mỹ đề nghị UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm để huyện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở.

Căn cứ nội dung đề nghị của UBND huyện Yên Mỹ, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại khu dân cư mới thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ (giai đoạn 2).

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ^{GPMB}.



Nguyễn Văn Phú



ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN YÊN MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: ~~707~~/UBND-TNMT

Yên Mỹ, ngày 02 tháng 10 năm 2019

Về việc phê duyệt giá khởi điểm
đấu giá quyền sử dụng đất cho
nhân dân làm nhà ở khu 5ha (giai
đoạn 2) và giá đất tái định cư

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN Đường QH số 01

C.V ĐẾN	Số: 11985
	Ngày: 02/10/2019
	Chuyên: D. Am... (handwritten)
	Loại hồ sơ: (blank)

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên;
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hưng Yên.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của liên Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp quy định về tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê 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;

Căn cứ Quyết định số 3006/QĐ-UBND ngày 19/12/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất năm 2018 huyện Yên Mỹ;

Căn cứ Quyết định số 501/QĐ-UBND ngày 20/02/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc giao đất (lần 1) tại thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ cho UBND huyện Yên Mỹ để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng công trình kỹ thuật khu dân cư mới thị trấn Yên Mỹ (giai đoạn 2);

Căn cứ Quyết định số 990/QĐ-UBND ngày 08/3/2019 của UBND huyện Yên Mỹ về việc đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên.

Căn cứ Công văn số 1499/UBND-KT2 ngày 04/6/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc bố trí tái định cư cho 02 hộ gia đình thuộc dự án đường quy hoạch số 01 huyện Yên Mỹ.

Ngày 01/3/2019 UBND huyện Yên Mỹ đã có Tờ trình số 19/TTr-UBND về việc thẩm định, phê duyệt giá tái định cư để phục vụ công tác GPMB thực hiện dự án đầu tư, xây dựng đường quy hoạch số 01 huyện Yên Mỹ gửi UBND tỉnh và các sở, ngành.

(Handwritten signature)

Ngày 08/3/2019 UBND huyện Yên Mỹ đã có Tờ trình số 21/TTr-UBND về việc thẩm định, phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên gửi UBND tỉnh, Sở Tài Nguyên và Môi trường.

Ngày 05/4/2019 UBND huyện Yên Mỹ đã có Báo cáo số 93/BC-UBND về việc xác định giá đất tái định cư để phục vụ công tác GPMB thực hiện dự án đầu tư, xây dựng đường quy hoạch số 01 huyện Yên Mỹ gửi UBND tỉnh. Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, Sở Tài Nguyên và Môi trường.

Hiện nay UBND huyện Yên Mỹ đã hoàn thiện thủ tục nộp tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa theo Công văn số 760/SIC-QLGCS&DN ngày 01/8/2019 của Sở Tài chính tỉnh Hưng Yên. Hạ tầng khu đấu giá quyền sử dụng đất khu dân cư mới Thị trấn Yên Mỹ (giai đoạn 2) đã cơ bản xong, hiện chỉ còn thảm lớp Asphalt mặt đường.

Vậy Ủy ban nhân dân huyện Yên Mỹ đề nghị UBND tỉnh Hưng Yên, Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở và giá đất tái định cư đường QH số 01/1. *nh*

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Người ký: Ủy ban Nhân dân huyện Yên Mỹ
Thời gian ký: 03.10.2019 07:28:26

Phạm Trần Hoạt

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN YÊN MỸ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 517 /UBND-BQLDA

Yên Mỹ, ngày 29 tháng 7 năm 2019

V/v cam kết hoàn thiện hạ tầng Khu dân
cư mới thị trấn Yên Mỹ (giai đoạn 2)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN	
C.V	Số: 8838
DẾN	Ngày: 20/7/2019
	Chuyên: D. Chẩn. Tiến
	Lưu hồ sơ:

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Đ/c Cui về Khu
b/c UBND
Mở Anle - TH
khu vực đất
a hợp pháp ban CT,
b/c để xem kết
lê duyệt quyền sử
dụng đất cho dân
đ

Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy
định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về
sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Quyết định số 501/QĐ-UBND ngày 20/2/2019 của UBND tỉnh
Hưng Yên về việc giao đất (lần 1) tại thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ cho UBND
huyện Yên Mỹ để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình kỹ thuật Khu dân cư
mới thị trấn Yên Mỹ (giai đoạn 2),

Ủy ban nhân dân huyện Yên Mỹ đã tập trung chi đạo nhà thầu thi công và các
đơn vị có liên quan khẩn trương thi công, hoàn thiện hạ tầng Khu dân cư mới thị
trấn Yên Mỹ (giai đoạn 2). Đến nay cơ bản đã hoàn thành xong các hạng mục công
trình chính như: san lấp mặt bằng, hệ thống đường giao thông, cống thoát nước mưa,
nước thải, ống nước sinh hoạt...UBND huyện Yên Mỹ cam kết sẽ hoàn thiện xong
trước ngày 20/8/2019 đối với các hạng mục còn đang thi công dở dang: hệ thống
điện sinh hoạt, block vỉa hè và rải atphan mặt các tuyến đường, đảm bảo đủ các điều
kiện cho người dân sử dụng khi được giao đất.

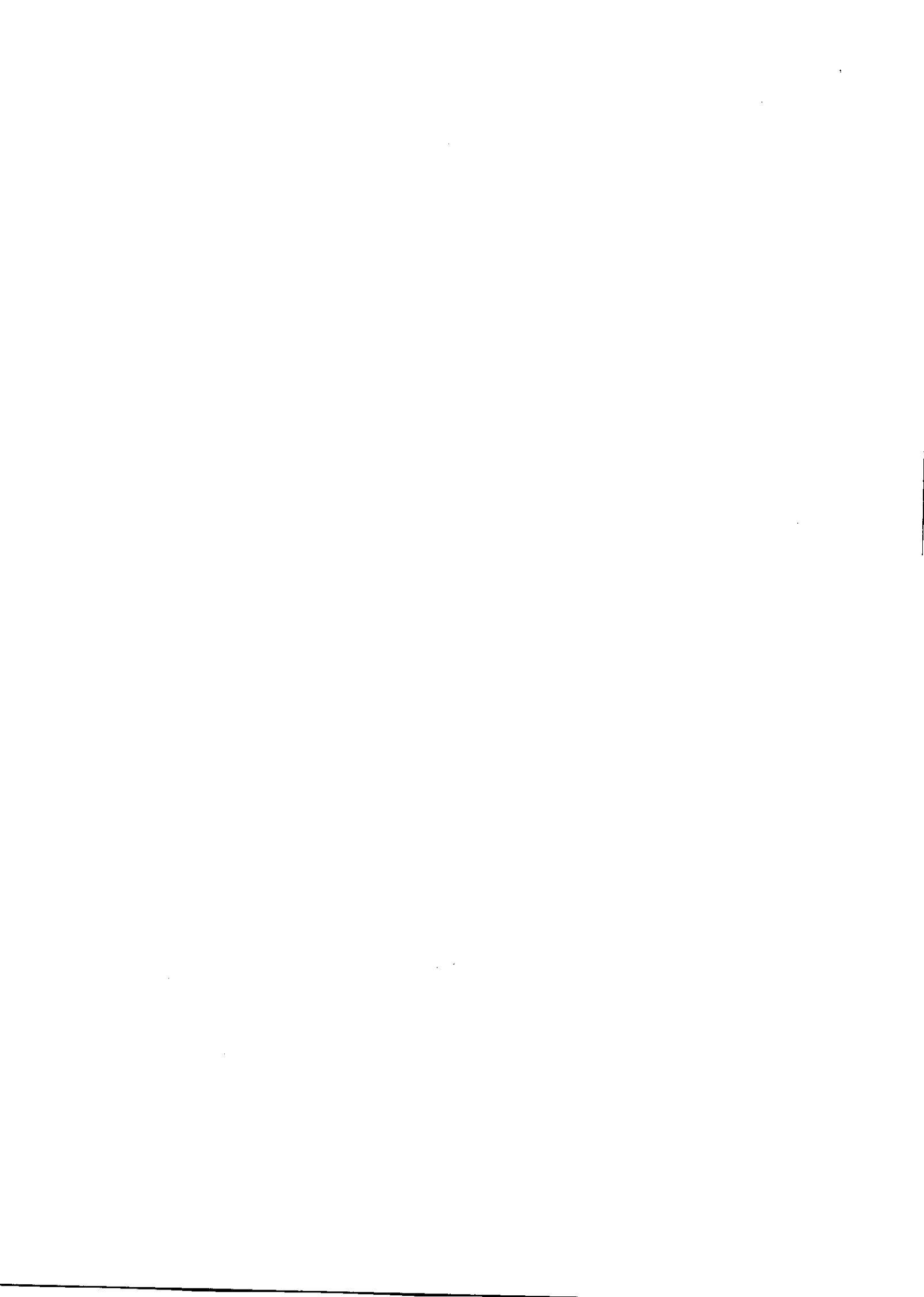
Ủy ban nhân dân huyện Yên Mỹ kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, sớm phê
duyet giá đất khởi điểm tại Khu dân cư mới thị trấn Yên Mỹ (giai đoạn 2) để
UBND huyện Yên Mỹ tiến hành tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân
làm nhà ở theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Dũng
Người ký: Ủy ban Nhân dân huyện
Yên Mỹ
Thời gian ký: 30.07.2019 07:45:13



Số: 447 /TTr-STNMT

Hung Yên, ngày 18 tháng 6 năm 2019

TỜ TRÌNH

VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT GIÁ KHỞI ĐIỂM ĐỂ ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO NHÂN DÂN LÀM NHÀ Ở TẠI KHU DÂN CƯ MỚI THỊ TRẤN YÊN MỸ, HUYỆN YÊN MỸ (giai đoạn 2)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN	
Số: 4804	
Ngày: 20/6/2019	
Chuyên: S. Nguyễn Đức	
Lưu hồ sơ:	

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính Hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng 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 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 Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng 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 văn bản của UBND tỉnh: Quyết định 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 Hưng Yên về việc ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh năm 2015; Quyết định số 501/QĐ-UBND ngày 20/02/2019 về việc giao đất (lần 1) tại thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ cho UBND huyện Yên Mỹ để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng công trình kỹ thuật khu dân cư mới thị trấn Yên Mỹ (giai đoạn 2);

Căn cứ Công văn số 353/CV-HĐTĐGDCT ngày 10/6/2019 về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại khu dân cư mới thị trấn Yên Mỹ;

Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND tỉnh như sau:

1. Thông tin về thửa đất

Ngày 20/02/2019, UBND tỉnh Hưng Yên ban hành Quyết định số 501/QĐ-UBND, trong đó: Giao cho UBND thị trấn Yên Mỹ 26.875m² đất thuộc địa phận thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới thị trấn Yên Mỹ (giai đoạn 2). Vị trí, ranh giới khu đất giao cho UBND thị trấn Yên Mỹ được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính số 05, tỷ lệ 1/2000 thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Mỹ lập ngày 12/12/2018.

Theo Mặt bằng quy hoạch mở rộng và điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất khu dân cư mới thị trấn Yên Mỹ (giai đoạn 2) thì tổng diện tích đất ở là 23.156,08m² được chia thành 252 suất đất. UBND huyện Yên Mỹ trình phê duyệt giá khởi điểm đối với 158 suất đất với diện tích đất ở là 13.520,3m². Vị trí cụ thể các suất như sau:

TT	Tên suất đất	Đặc điểm, vị trí	Số suất
1	Suất số 333, 334; từ suất số 351 đến suất số 370; từ suất 519 đến suất số 524	Tiếp giáp đường rộng 12,5m	28
2	Suất số 423, 518	Tiếp giáp hai đường rộng 16,5m và đường 12,5m	2
3	Từ suất số 465 đến suất số 468; từ suất số 492 đến suất số 501; từ suất số 575 đến suất số 578	Tiếp giáp đường trục trung tâm huyện Yên Mỹ	18
4	Suất số 464, 469, 470, 502, 574, 579	Tiếp giáp đường trục trung tâm huyện Yên Mỹ và đường rộng 15,5m đến 16,5m	6
5	Từ suất 375 đến suất 381; từ 397 đến 406; từ suất 425 đến suất số 428; từ suất số 525 đến suất số 530; từ suất số 533 đến suất 536; từ suất 556 đến suất 573	Tiếp giáp đường rộng 15,5m	49
6	Suất 421, 422, 430, 447; từ suất số 435 đến suất số 442; từ suất số 452 đến suất số 459; suất số 445, 446, 462, 463; từ suất số 471 đến suất số 474; từ suất số 479 đến suất số 481; từ suất 538 đến suất 555	Tiếp giáp đường rộng 16,5m	49
7	Suất số 424, 429, 475, 531, 532, 537	Tiếp giáp hai đường rộng từ 15,5m đến 16,5m	6
Tổng cộng			158

Tổng mức đầu tư do UBND huyện Yên Mỹ phê duyệt tại Quyết định số 4898/QĐ-UBND ngày 30/10/2014 là 50.547.648.000 đồng. Tính ra mức đầu tư bình quân trên một mét vuông đất ở (23.156,08m²) là 2.183.000 đồng/m². Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật khu đất giá mới san lấp mặt bằng, đang thi công hạng mục đường giao thông.

2. Các nguồn thông tin về giá đất

2.1. Giá đất theo Quyết định số 31/2104/QĐ-UBND ngày 20/12/2017 của UBND tỉnh tại một số vị trí, tuyến đường trên địa bàn thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ, cụ thể như sau:

- Đường quy hoạch $\geq 15m$ khu dân cư mới là 6.500.000 đồng/m²

- Đường quy hoạch từ 7m đến dưới 15m khu dân cư mới là 5.000.000 đồng/m².

- Các trục đường trong khu dân cư có mặt cắt $\geq 3,5m$ là 3.500.000 đồng/m².

2.2. Giá đất trúng đấu giá được phê duyệt tại Quyết định số 142/QĐ-UBND ngày 18/01/2019 của UBND huyện Yên Mỹ tại khu đấu giá xã Tân Lập, vị trí đấu giá giáp đường Tỉnh lộ 386, giá trúng đấu giá từ 10.000.000 đến 21.300.000đồng/m² (trung bình 15.842.000đồng/m²).

2.3. Theo đề nghị của UBND huyện Yên Mỹ tại Tờ trình số 21/TTr-UBND ngày 08/3/2019 và kết quả khảo sát, xác định giá đất cụ thể tại Chứng thư thẩm định giá số 20/CTDVT-2019 của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá DVT Việt Nam và kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh tại Công văn số 353/CV-HĐTĐGDCT ngày 10/6/2019, cụ thể như sau:

TT	Tên suất đất	Đặc điểm, vị trí	Số suất	Giá đất quy định tại Bảng giá (đ/m ²)	Giá đất do UBND huyện Yên Mỹ đề nghị (đ/m ²)	Giá đất tại Chứng thư số 20/CTDVT-2019 (đ/m ²)	Kết quả thẩm định của HĐTĐGD CT (đ/m ²)
1	Suất số 333, 334; từ suất số 351 đến suất số 370; từ suất 519 đến suất số 524	Tiếp giáp đường rộng 12,5m	28	5.000.000	17.000.000	17.000.000	18.000.000
2	Suất số 423, 518	Tiếp giáp hai đường rộng 16,5m và đường 12,5m	2	7.800.000	20.400.000	20.400.000	21.600.000
3	Từ suất số 465 đến suất số 468; từ suất số 492 đến suất số 501; từ suất số 575 đến suất số 578	Tiếp giáp đường trục trung tâm huyện Yên Mỹ	18	6.500.000	16.500.000	16.500.000	16.500.000
4	Suất số 464, 469, 470, 502, 574, 579	Tiếp giáp đường trục trung tâm huyện Yên Mỹ và đường rộng 15,5m đến 16,5m	6	7.800.000	19.800.000	19.800.000	19.800.000
5	Từ suất 375 đến suất 381; từ 397 đến 406; từ suất 425 đến suất số 428; từ suất số 525 đến suất số 530; từ suất số 533 đến suất 536; từ suất 556 đến suất 573	Tiếp giáp đường rộng 15,5m	49	6.500.000	16.000.000	16.000.000	16.000.000
6	Suất 421, 422, 430, 447; từ	Tiếp giáp đường rộng 16,5m	49	6.500.000	16.000.000	16.000.000	16.000.000

	suất số 435 đến suất số 442; từ suất số 452 đến suất số 459; suất số 445, 446, 462, 463; từ suất số 471 đến suất số 474; từ suất số 479 đến suất số 481; từ suất 538 đến suất 555						
7	Suất số 424, 429, 475, 531, 532, 537	Tiếp giáp hai đường rộng từ 15,5m đến 16,5m	6	7.800.000	19.200.000	19.200.000	19.200.000
Tổng cộng			158				

UBND huyện Yên Mỹ đề nghị phê duyệt giá khởi điểm cho 158 suất, tuy nhiên có 01 suất (suất 334) có một phần diện tích không nằm trong phần diện tích theo Quyết định giao đất của UBND tỉnh nên chưa đủ điều kiện để xác định giá đất.

3. Đề nghị

Từ nội dung báo cáo nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh xem xét, quyết định:

- Phê duyệt giá đất cụ thể, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu dân cư mới thị trấn Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ (giai đoạn 2), cụ thể như sau:

TT	Tên suất đất	Đặc điểm, vị trí	Số suất	Kết quả thẩm định của HĐTDGDCT (đ/m ²)	Giá khởi điểm (đ/m ²)
1	Suất số 333; từ suất số 351 đến suất số 370; từ suất 519 đến suất số 524	Tiếp giáp đường rộng 12,5m	27	18.000.000	18.000.000
2	Suất số 423, 518	Tiếp giáp hai đường rộng 16,5m và đường 12,5m	2	21.600.000	21.600.000
3	Từ suất số 465 đến suất số 468; từ suất số 492 đến suất số 501; từ suất số 575 đến suất số 578	Tiếp giáp đường trục trung tâm huyện Yên Mỹ	18	16.500.000	16.500.000
4	Suất số 464, 469, 470, 502, 574, 579	Tiếp giáp đường trục trung tâm huyện Yên Mỹ và đường rộng 15,5m đến 16,5m	6	19.800.000	19.800.000

5	Từ suất 375 đến suất 381; từ 397 đến 406; từ suất 425 đến suất số 428; từ suất số 525 đến suất số 530; từ suất số 533 đến suất 536; từ suất 556 đến suất 573	Tiếp giáp đường rộng 15,5m	49	16.000.000	16.000.000
6	Suất 421, 422, 430, 447; từ suất số 435 đến suất số 442; từ suất số 452 đến suất số 459; suất số 445, 446, 462, 463; từ suất số 471 đến suất số 474; từ suất số 479 đến suất số 481; từ suất 538 đến suất 555	Tiếp giáp đường rộng 16,5m	49	16.000.000	16.000.000
7	Suất số 424, 429, 475, 531, 532, 537	Tiếp giáp hai đường rộng từ 15,5m đến 16,5m	6	19.200.000	19.200.000
Tổng số			157		

Giá khởi điểm có thời hạn đến 31/12/2019.

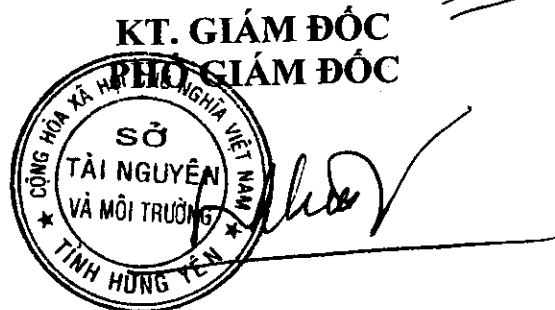
- Giao UBND huyện Yên Mỹ căn cứ giá khởi điểm được phê duyệt tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Gửi kèm theo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất; Dự thảo phương án giá đất)

Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ^{DGD-HA}.



Đặng Xuân Lương



Số: 791/TT-STNMT

Hưng Yên, ngày 22 tháng 11 năm 2019

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng tại Khu dân cư mới sau trường THCS Nguyễn Tất Thành phường Lam Sơn, thành phố Hưng Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN	
C.V	Số: 14371
ĐẾN	Ngày: 23/11/2019
	Chuyển: Đ. Kiên (Đ. Nguyễn B)
	Lưu hồ sơ:

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính Hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng 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 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 Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng 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 văn bản của UBND tỉnh: Quyết định 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 Hưng Yên về việc ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh năm 2015; Quyết định số 1418/QĐ-UBND ngày 25/6/2004 về việc thu hồi đất tại phường Hiến Nam, phường Lam Sơn, thị xã Hưng Yên giao cho Ban QLDAXD kết cấu hạ tầng đô thị, thị xã Hưng Yên để xây dựng hạ tầng cơ sở khu tái định cư phía nam đường Đình Điền; Thông báo số 24/TB-UBND ngày 21/01/1019 về vị trí đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại các xã: Quảng Châu, Phương Chiểu, Hồng Nam và phường Lam Sơn, thành phố Hưng Yên; Kế hoạch số 62/KH-UBND ngày 17/4/2019 về việc phê duyệt Kế hoạch định giá đất cụ thể và dự toán kinh phí thực hiện công tác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Hưng Yên năm 2019;

Căn cứ Công văn số 373/CV-HĐTĐGDCT ngày 14/11/2019 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại Khu dân cư mới phía sau Trường THCS Nguyễn Tất Thành, phường Lam Sơn, thành phố Hưng Yên;

Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND tỉnh như sau:

1. Thông tin về thửa đất đấu giá

Khu đất đã được UBND tỉnh giao cho BQLDAXD kết cấu hạ tầng đô thị, thị xã Hưng Yên (nay là UBND thành phố Hưng Yên) để xây dựng hạ tầng cơ sở khu tái định cư phía nam đường Đinh Điền.

Ngày 21/01/2019, UBND tỉnh ra Thông báo số 24/TB-UBND chấp thuận cho UBND thành phố Hưng Yên đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở với diện tích 8.018,4m² đất tại phường Lam Sơn, thành phố Hưng Yên (vị trí sau trường THCS Nguyễn Tất Thành).

Vị trí các lô đất đấu giá theo Tổng mặt bằng chia lô Khu dân cư mới phường Lam Sơn đã được Sở Xây dựng phê duyệt kèm theo Thông báo số 139/TB-SXD ngày 08/5/2019) là 54 suất đất, tổng diện tích đất ở là 5.859,44m². Vị trí cụ thể các suất như sau:

STT	Tên suất đất	Đặc điểm, vị trí	Số suất
1	Suất LK2 đến LK16	Tiếp giáp 01 mặt đường (đường Đinh Gia Quế)	15
2	Từ suất LK19 đến LK34 và LK37 đến LK53	Tiếp giáp 01 mặt đường quy hoạch rộng 15,5m	31
3	Suất LK01	Tiếp giáp hai mặt đường (Đường Đinh Gia Quế và đường Trần Quang Khải)	01
4	Suất số LK17	Tiếp giáp hai mặt đường (Đường Đinh Gia Quế và đường Sơn Nam)	01
5	Suất LK18, LK36	Tiếp giáp hai mặt đường (Đường Trần Quang Khải và đường quy hoạch 15,5m)	02
6	Suất LK35, LK54	Tiếp giáp hai mặt đường (Sơn Nam và đường quy hoạch 15,5m)	02
	Tổng		54

Tổng mức đầu tư do UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2029/QĐ-UBND ngày 27/9/2019 là 3.785.309.000 đồng. Tính ra mức đầu tư bình quân trên một mét vuông đất ở (5.859,44m²) là 646.019 đồng/m². Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá đang thi công theo thiết kế đã được phê duyệt.

2. Các thông tin về giá đất

2.1. Giá đất theo Quyết định số 31/2104/QĐ-UBND ngày 20/12/2017 của UBND tỉnh tại một số vị trí, tuyến đường trên địa bàn phường Lam Sơn, thành phố Hưng Yên, cụ thể như sau:

- Đường Trần Quang Khải đoạn từ Phạm Bạch Hồ đến Nguyễn Phong Sắc là 9.000.000đ/m².
- Đường Đinh Gia Quế là 7.000.000đ/m².
- Đường Sơn Nam là 4.500.000đ/m².
- Đường quy hoạch \geq 15m khu dân cư mới và đấu giá là 4.500.000đ/m².

2.2. Theo Quyết định số 1047/QĐ-UBND ngày 04/5/2018 của UBND tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất (K) để xác định giá đất cụ thể (giá khởi điểm) để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn tỉnh Hưng Yên thì đối với một số vị trí tại phường Lam Sơn, thành phố Hưng Yên có hệ số như sau:

- Đường Trần Quang Khải đoạn từ Phạm Bạch Hồ đến Nguyễn Phong Sắc hệ số đấu giá là 1,5; tính ra giá khởi điểm là 13.500.000đ/m².

- Đường Đình Gia Quế hệ số đấu giá là 1,7; tính ra giá khởi điểm là 11.900.000đ/m².

- Đường Sơn Nam hệ số đấu giá là 2,7; tính ra giá khởi điểm là 12.150.000đ/m².

- Đường quy hoạch $\geq 15m$ khu dân cư mới và đấu giá hệ số đấu giá là 1,6; tính ra giá khởi điểm là 7.200.000đ/m².

2.2. Giá đất trúng đấu giá do UBND thành phố phê duyệt tại một số vị trí:

- Quyết định số 895/QĐ-UBND ngày 24/4/2019, số 1138/QĐ-UBND ngày 24/5/2018 phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn thành phố Hưng Yên năm 2019 (đợt 4), đợt 3/2018:

+ Khu dân cư mới đường Tô Chấn giá trúng đấu giá từ 14.500.000đ/m² đến 17.600.000đ/m².

+ Khu dân cư nam Đình Điền, phường Hiến Nam (vị trí 7) giá trúng đấu giá từ 13.350.000đ/m² đến 34.250.000đ/m².

- Quyết định số 2776/QĐ-UBND ngày 12/11/2018 phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn thành phố Hưng Yên (đợt 07/2018):

+ Khu dân cư mới phường Hiến Nam (sau Viện Kiểm sát nhân dân thành phố) giá trúng đấu giá từ 17.300.000đ/m² đến 25.350.000đ/m².

2.3. Theo đề nghị của UBND thành phố Hưng Yên tại Tờ trình số 219/TTr-UBND ngày 20/9/2019, kết quả khảo sát, xác định giá đất cụ thể tại Báo cáo số 532/BC-UBND ngày 08/10/2019 và kết quả thẩm định tại Công văn số 373/CV-HĐTĐGDCT ngày 14/11/2019 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh, như sau:

STT	Tên suất đất	Đặc điểm, vị trí	Số suất	Giá đất quy định tại Bảng giá đất (đ/m ²)	Hệ số (K) theo QĐ số 1047/QĐ-UBND ngày 04/5/2018		Giá đất do UBND thành phố đề nghị, Sở TNMT trình và kết quả thẩm định của HĐTĐ (đ/m ²)
					Hệ số (K)	Giá khởi điểm (đ/m ²)	
1	Suất LK01	Tiếp giáp đường Đình Gia Quế và đường Trần Quang Khải	01	10.800.000	1,5	16.200.000	22.000.000

2	Suất LK17	Tiếp giáp đường Đinh Gia Quế và đường Sơn Nam	01	8.400.000	1,7	14.280.000	22.000.000
3	Từ suất LK02 đến LK16	Tiếp giáp một mặt đường Đinh Gia Quế	15	7.000.000	1,7	11.900.000	18.000.000
4	Suất LK18, LK36	Tiếp giáp đường Trần Quang Khải và đường quy hoạch rộng 15,5m (bao gồm cả vỉa hè)	22	10.800.000	1,5	16.200.000	18.000.000
5	Suất LK35, Lk54	Tiếp giáp đường Sơn Nam và đường quy hoạch rộng 15,5m (bao gồm cả vỉa hè)	09	5.400.000	2,7	14.580.000	18.00.000
7	Từ suất LK19 đến LK34 và LK37 đến LK53	Tiếp giáp 01 mặt đường quy hoạch rộng 15,5m (bao gồm cả vỉa hè)	27	4.500.000	1,6	7.200.000	15.000.000
	Tổng		54				

3. Đề nghị

Từ nội dung báo cáo nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh tỉnh xem xét, quyết định:

- Phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu dân cư mới phía sau Trường trung học cơ sở Nguyễn Tất Thành phường Lam Sơn, thành phố Hưng Yên như sau:

STT	Tên suất đất	Đặc điểm, vị trí	Số suất	Giá đất Sở TNMT trình UBND tỉnh (đ/m ²)
1	Suất LK01	Tiếp giáp đường Đinh Gia Quế và đường Trần Quang Khải	01	22.000.000
2	Suất LK17	Tiếp giáp đường Đinh Gia Quế và đường Sơn Nam	01	22.000.000
3	Từ suất LK02 đến LK16	Tiếp giáp một mặt đường Đinh Gia Quế	15	18.000.000
4	Suất LK18, LK36	Tiếp giáp đường Trần Quang Khải và đường quy hoạch rộng 15,5m (bao gồm cả vỉa hè)	22	18.000.000
5	Suất LK35, Lk54	Tiếp giáp đường Sơn Nam và đường quy hoạch rộng 15,5m (bao gồm cả vỉa hè)	09	18.00.000

7	Từ suất LK19 đến LK34 và LK37 đến LK53	Tiếp giáp 01 mặt đường quy hoạch rộng 15,5m (bao gồm cả vỉa hè)	27	15.000.000
	Tổng		54	

Giá khởi điểm có thời hạn đến 30/6/2020.

Giao UBND thành phố Hưng Yên căn cứ giá khởi điểm được phê duyệt tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

(Gửi kèm theo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và hồ sơ khu đất)

Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ^{THG-HA}.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Đặng Xuân Lương



Số: 781/TTr-STNMT

Hung Yên, ngày 21 tháng 11 năm 2019

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá thuê đất khi Nhà nước cho Công ty Cổ phần cơ khí xây dựng và vật liệu Hà Nội thuê đất, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê tại xã Tân Tiến, huyện Văn Giang để thực hiện dự án đầu tư Nhà máy cơ khí Tân Tiến

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN :

Số: 14200
Ngày: 21/11/2019
Chuyển:
Lưu hồ sơ:

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính Hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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 đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 29/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 Ban hành quy định chi tiết về trình tự thủ tục xác định giá đất cụ thể một số trường hợp trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; 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 Hưng Yên về việc ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh năm 2015; số 99/QĐ-UBND ngày 17/01/2018 về việc cho Công ty Cổ phần cơ khí xây dựng và vật liệu Hà Nội thuê đất tại xã Tân Tiến, huyện Văn Giang để thực hiện dự án đầu tư Nhà máy cơ khí Tân Tiến; số 1296/QĐ-UBND ngày 07/6/2018 về việc chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của Công ty Cổ phần cơ khí xây dựng và vật liệu Hà Nội; số 1703/QĐ-UBND ngày 07/8/2019 về việc điều chỉnh diện tích và hình thức cho Công ty Cổ phần cơ khí xây dựng và vật liệu Hà Nội thuê đất tại xã Tân Tiến, huyện Văn Giang để thực hiện dự án đầu tư Nhà máy cơ khí Tân Tiến.

Căn cứ Công văn số 376/CV-HĐTĐGDCT ngày 14/11/2019 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ phê duyệt giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của Công ty Cổ phần cơ khí xây dựng Hà Nội.

Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh như sau:

1. Thông tin về thửa đất

a. Khu đất Công ty Cổ phần cơ khí xây dựng và vật liệu Hà Nội được UBND tỉnh cho thuê:

- Theo Quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 17/01/2018: Công ty được UBND tỉnh cho thuê 14.969m² đất cụm công nghiệp theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm (gồm 9.132 m² đất quy hoạch đường Vành đai 4 không được xây dựng công trình kiên cố, phải trả lại mặt bằng khi làm đường và 5.837m² đất cụm công nghiệp) tại xã Tân Tiến, huyện Văn Giang để thực hiện dự án đầu tư Nhà máy cơ khí Tân Tiến.

- Theo Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 07/6/2018, UBND tỉnh cho Công ty chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần đối với diện tích 5.837 m².

- Ngày 24/8/2018, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2111/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với phần diện tích 5837m².

- Theo Quyết định số 1703/QĐ-UBND ngày 07/8/2019, UBND tỉnh điều chỉnh diện tích và hình thức thuê đất cho Công ty: Cho thuê 14.969m² trong đó 4.969m²:
12.478m²: Thửa 1 thửa
2.491m²: Tré kỹ thuật
12.478m² đất (bao gồm 5.837 m² đất theo Quyết định số 1296/QĐ-UBND và 6.641m² do điều chỉnh đường quy hoạch) cho thuê theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và 2.491m² đất cho thuê theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm.

Vị trí Khu đất cho thuê được xác định tại các thửa: số 97, diện tích 5.837m², số 420, diện tích 6.641m² và thửa số 421, diện tích 2491m² thuộc tờ bản đồ địa chính số 14, tỷ lệ 1/2000 thuộc xã Tân Tiến, huyện Văn Giang và được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 16/5/2019.

b. Thửa đất xác định giá:

Thửa đất cần xác định giá đất do chuyển hình thức từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần là thửa 420, diện tích 6.641m², tờ bản đồ địa chính số 14, tỷ lệ 1/2000 thuộc xã Tân Tiến, huyện Văn Giang.

Thời hạn thuê đất: Tính từ ngày được chuyển hình thức ngày 07/8/2019 đến ngày 27/01/2060.

Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Các thông tin về giá đất

- Theo 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, giá một số loại đất trên địa bàn huyện Văn Giang như sau:

+ Giá đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại các khu, cụm công nghiệp có giá là 1.000.000 đồng/m²;

+ Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn ven đường tỉnh ĐT.379 tại huyện Văn Giang có giá là 1.500.000 đồng/m²;

- Giá đất cụ thể do UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2111/QĐ-UBND ngày 24/8/2018 về việc phê duyệt giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với phần diện tích 5.837m² (tính từ ngày 07/6/2018 đến ngày 27/01/2060) là 1.180.000 đồng/m².

- Trường hợp giá đất cụ thể xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng giá đất tại mặt đường chính (ĐT.379) thì giá đất thuê đất trả tiền một lần tính cho một mét vuông đối với thời gian từ ngày 07/8/2019 đến ngày 27/01/2060 (tương đương 40 năm 05 tháng 20 ngày) = (1.500.000/70 năm) x 40,472 (40 năm 05 tháng 20 ngày) x 1% (hệ số K)x1,2 (hệ số thừa đất 02 mặt đường, tính cả yếu tố lợi thế đường quy hoạch vành đai 4) = 1.040.710 đồng/m².

- Theo chứng thư thẩm định giá số 0310/2019/CT-VTA/NV1 ngày 03/10/2019 của Công ty TNHH thẩm định giá và đại lý thuế Việt Nam (VTA), kết quả xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư, thời điểm tháng 08 năm 2019 làm căn cứ xác định giá thuê đất, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích 6.641m² thửa số 420, tờ bản đồ số 14, tỷ lệ 1/2000 thuộc xã Tân Tiến, huyện Văn Giang khi Nhà nước cho Công ty Cổ phần cơ khí xây dựng và vật liệu Hà Nội thuê đất tại xã Tân Tiến, huyện Văn Giang để thực hiện dự án đầu tư Nhà máy cơ khí Tân Tiến là 1.365.000 đồng/m² (Một triệu ba trăm sáu mươi lăm nghìn đồng một mét vuông) tính cho cả thời gian thuê từ ngày 07/8/2019 đến ngày 27/01/2060.

3. Kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh:

Ngày 14/11/2019, Hội đồng thẩm định giá cụ thể tỉnh có Công văn số 376/CV-HĐTĐGDCT về việc thẩm định phương án giá đất giá đất cụ thể thời điểm tháng 8 năm 2019 làm căn cứ thu tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (từ ngày 07/8/2019 đến ngày 27/01/2060) khi Nhà nước cho Công ty Cổ phần cơ khí xây dựng và vật liệu Hà Nội xã Tân Tiến, huyện Văn Giang để thực hiện dự án đầu tư Nhà máy cơ khí Tân Tiến là 1.365.000 đồng/m² (Một triệu ba trăm sáu mươi lăm nghìn đồng một mét vuông).

4. Đề nghị

Từ nội dung báo cáo nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định:

- Phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá thuê đất, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (từ ngày 07/8/2019 đến ngày 27/01/2060) đối với phần diện tích 6.641m² cho Công ty Cổ phần cơ khí xây dựng và vật liệu Hà Nội thuê đất tại xã Tân Tiến, huyện Văn Giang để thực hiện dự án đầu tư Nhà máy cơ khí Tân Tiến tại thời điểm tháng 8/2019 là 1.365.000 đồng/m² (Một triệu ba trăm sáu mươi lăm nghìn đồng một mét vuông).

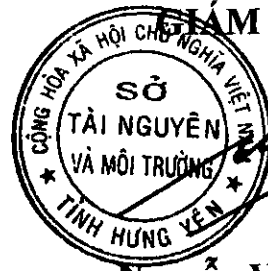
- Giao Cục thuế tỉnh căn cứ giá đất cụ thể được UBND tỉnh phê duyệt tính tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần cơ khí xây dựng và vật liệu Hà Nội theo quy định.

(Gửi kèm theo chứng thư định giá đất; Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất; hồ sơ khu đất)

Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định. /

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ^{THG}.



Nguyễn Văn Phú

Số: 783 /TTr-STNMT

Hung Yên, ngày 21 tháng 11 năm 2019

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá trị chênh lệch về quyền sử dụng đất khi Nhà nước điều chỉnh diện tích đất thuê và cơ cấu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công

nghiệp Minh Khai mở rộng tại Quyết định số 1845/QĐ-UBND ngày 25/9/2015 của UBND tỉnh

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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 đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 1845/QĐ-UBND ngày 25/9/2015 về việc cho Tổng Công ty 319 thuê đất tại thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Minh Khai mở rộng; số 70/QĐ-UBND ngày 16/6/2016 về quyết định chủ trương đầu tư; số 851/QĐ-UBND ngày 29/3/2019 phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Minh Khai mở rộng; số 1453/QĐ-UBND ngày 04/7/2019 về việc điều chỉnh tên người sử dụng đất, diện tích đất thuê và cơ cấu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Minh Khai mở rộng tại Quyết định số 1845/QĐ-UBND ngày 25/9/2015 của UBND tỉnh;

Căn cứ Công văn số 366/CV-HĐTĐGDCT ngày 14/11/2019 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định chênh lệch về quyền sử dụng đất khi Nhà nước điều chỉnh diện tích đất thuê và cơ cấu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Minh Khai mở rộng của Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng.

Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh như sau:

1. Thông tin khu đất đề nghị xác định giá cụ thể

- Theo Quyết định số 1845/QĐ-UBND ngày 25/9/2015 của UBND tỉnh thì diện tích Tổng Công ty 319 được thuê tổng diện tích 172.066,6m² tại thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm, trong đó:

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN
Số: 14887
Ngày 21/11/2019
Chuyên: Nguyễn Văn
Lưu hồ sơ

C.V
ĐẾN

+ Diện tích đất thuê để xây dựng nhà xưởng sản xuất, kinh doanh và cho thuê lại là 104.049,6 m²;

+ Diện tích thuê để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong cụm công nghiệp (gồm đường giao thông, đất thủy lợi, trồng cây xanh, khu kỹ thuật đầu mối) được miễn tiền thuê đất là 68.017m².

- Theo Quyết định số 1453/QĐ-UBND ngày 04/7/2019 thì Tổng Công ty 319 được điều chỉnh tên thành Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng và điều chỉnh diện tích đất thuê và cơ cấu sử dụng đất thuê thành 171.526,8m², trong đó:

+ Diện tích đất thuê để xây dựng nhà xưởng sản xuất, kinh doanh xây dựng trụ sở Công ty, điều hành dịch vụ là 103.781,3 m²;

+ Diện tích để xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải, cấp nước sạch, trạm biến áp), giao thông, thủy lợi, cây xanh là 67.745,5m².

Vị trí, ranh giới, diện tích loại đất điều chỉnh được xác định theo các tờ trích lục bản đồ địa chính số 01, 02, 05, tỷ lệ 1/2000 thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm do Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 13/6/2019.

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Theo quy định tại khoản 5, Điều 5 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 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước thì tại thời điểm tháng 7/2019 (Thời điểm được điều chỉnh diện tích đất thuê và cơ cấu sử dụng đất) phải xác định giá thuê đất, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với các loại đất trước điều chỉnh và sau điều chỉnh để xác định tiền chênh lệch phải nộp khi điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất.

Theo Quyết định số 1453/QĐ-UBND ngày 04/7/2019 thì diện tích cần xác định giá cụ thể do điều chỉnh diện tích đất thuê và cơ cấu sử dụng đất như sau:

S TT	Trước điều chỉnh			Sau điều chỉnh			Ghi chú Tăng, giảm (+, -) (m ²)
	Loại đất	Diện tích (m ²)	Hình thức sử dụng	Loại đất	Diện tích (m ²)	Hình thức sử dụng đất	
1	Đất cụm công nghiệp (đất thuê để xây dựng nhà xưởng sản xuất, kinh doanh và cho thuê lại)	104.049,6	Thuê đất, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê	Đất cụm công nghiệp (đất thuê để xây dựng nhà xưởng sản xuất, kinh doanh xây dựng trụ sở Công ty, điều hành dịch vụ)	103.781,3	Thuê đất, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê	- 268,3
2	Đất giao thông, đất thủy lợi, trồng cây xanh, khu kỹ thuật đầu mối	68.017	Miễn tiền thuê đất	Đất xử lý nước thải, cấp nước sạch, trạm biến áp, giao thông, thủy lợi, cây xanh	67.745,5	Miễn tiền thuê đất	- 271,5

Nguyên nhân giảm 539,8m² đất tôn giáo tại thửa 381, 382 tờ bản đồ số 02 tỷ lệ 1/2000 thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm giao cho UBND thị trấn Như Quỳnh quản lý.

2. Các thông tin về giá đất

Theo Quyết định số 31/2017/QĐ-UBND ngày 20/12/2017 về việc sửa đổi, bổ sung Bảng giá ban hành kèm theo Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh năm 2015, giá một số loại đất tại thị trấn Như Quỳnh cụ thể như sau:

- Đất thương mại dịch vụ: Đường huyện 11 là 2.000.000đồng/m²; Đường huyện 19 là 1.200.000đồng/m²; Mặt cắt đường >15 m là 1.800.000 đồng/m²; Các vị trí còn lại là 1.000.000 đồng/m²;

- Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: Vị trí ven đường huyện và các trục đường >15m là 1.200.000 đồng/m²; Các vị trí còn lại là 1.000.000 đồng/m².

- Đất thương mại dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp trong các khu cụm công nghiệp là 1.000.000 đồng/m².

+ Theo Quyết định số 2689/QĐ-UBND ngày 30/12/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất đối với phần diện tích đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của Tổng Công ty 319 tại thời điểm giao đất theo Quyết định số 1845/QĐ-UBND ngày 25/9/2015 của UBND tỉnh là 733.000 đồng/m².

3. Kết quả xác định của đơn vị tư vấn

Theo chứng thư thẩm định giá số 08/2019/CT-ĐGDHY ngày 15/10/2019 của Công ty TNHH thẩm định giá và bất động sản Hoàng Gia, kết quả xác định giá trị chênh lệch giữa tiền thuê đất theo quy hoạch trước và sau điều chỉnh tại thời điểm tháng 7 năm 2019 cụ thể như sau:

S TT	Trước điều chỉnh			Sau điều chỉnh			Giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch (đ)
	Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá trị quyền sử dụng đất (đ)	Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá trị quyền sử dụng đất (đ)	
1	Đất cụm công nghiệp (đất thuê để xây dựng nhà xưởng sản xuất, kinh doanh và cho thuê lại)	104.049,6	219.811.219.413	Đất cụm công nghiệp (đất thuê để xây dựng nhà xưởng sản xuất, kinh doanh xây dựng trụ sở Công ty, điều hành dịch vụ)	103.781,3	220.814.762.930	+1.003.543.517

Theo kết quả xác định nêu trên tại thời điểm tháng 7 năm 2019 thì:

- Giá đất cụ thể (giá đất chưa có hạ tầng) tính bình quân theo quy hoạch trước khi điều chỉnh là $219.811.219.413đ/104.049,6m^2 = 2.112.562$ đồng/m².

- Giá đất cụ thể (giá đất chưa có hạ tầng) tính bình quân theo quy hoạch sau khi điều chỉnh là $220.814.762.930đ/103.781,3m^2 = 2.127.693$ đồng/m².

Như vậy, theo kết quả xác định thì tổng diện tích đất thuê trả tiền một lần sau khi điều chỉnh giảm so với trước khi điều chỉnh là 268,3m², tuy nhiên giá trị quyền sử dụng đất tăng lên (Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng) phải nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước là 1.003.543.517 đồng do sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch thì giá trị lợi thế của một số thửa đất tăng lên.

4. Kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh

Giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất (giá đất bình quân chưa có hạ tầng) trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (từ ngày 04/7/2019 đến ngày 23/01/2064) làm căn cứ xác định chênh lệch tiền thuê đất của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm tháng 7 năm 2019 (thời điểm Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng được UBND tỉnh cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Minh Khai tại thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm) như sau:

- Trước khi điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất (=219.811.219.413 đồng chia cho 104.049,6m²) làm tròn là: 2.112.600 đồng/m².

- Sau khi điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất (=220.814.762.930 đồng chia cho 103.781,3m²) làm tròn là: 2.127.700 đồng/m².

5. Đề nghị

Từ nội dung báo cáo trên, Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh xem xét, quyết định:

- Phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất (giá đất bình quân chưa có hạ tầng) trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (từ ngày 04/7/2019 đến ngày 23/01/2064) tại thời điểm tháng 7/2019 khi Nhà nước điều chỉnh diện tích đất thuê và cơ cấu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Minh Khai mở rộng của Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng tại Quyết định số 1845/QĐ-UBND ngày 25/9/2015 của UBND tỉnh, cụ thể:

+ Giá đất trước khi điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất (đối với diện tích 104.049,6m²) là: 2.112.600 đồng/m².

+ Giá đất sau khi điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất (đối với diện tích 103.781,3m²) là: 2.127.700 đồng/m².

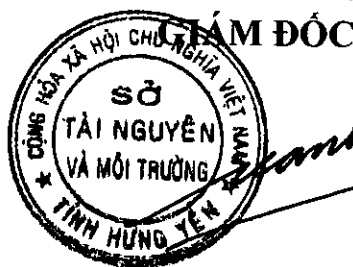
- Giao Cục thuế tỉnh căn cứ quyết định phê duyệt của UBND tỉnh, xác định số tiền Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng phải nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước, thông báo cho Tổng Công ty 319 Bộ Quốc phòng thực hiện theo quy định.

(Gửi kèm: Chứng thư định giá đất, Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và hồ sơ, tài liệu liên quan)

Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ^{THG}.



Nguyễn Văn Phú