

Số: /TTr-STNMT

Tuyên Quang, ngày tháng 8 năm 2023

TỜ TRÌNH

Về việc xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thông qua đấu giá quyền sử dụng đất Khu nhà ở Hưng Thành (Lô TMDV)

Kính gửi: Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Tuyên Quang

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ các 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; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 về việc ban hành quy định phân loại đường phố, phân loại khu vực, phân vị trí đất và Bảng giá đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang; Quyết định số 43/2022/QĐ-UBND ngày 16/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 544/QĐ-UBND ngày 08/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc xác định các khu vực có ý nghĩa quan trọng trong các đô thị trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 31/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở Hưng Thành;

Căn cứ Quyết định số 142/QĐ-UBND ngày 17/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 112/QĐ-UBND ngày 26/5/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Giải phóng mặt bằng, lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở Hưng Thành;

Căn cứ Quyết định số 313/QĐ-UBND ngày 17/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc thu hồi đất, giao đất thực hiện Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở Hưng Thành (đợt 1) tại phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 342/QĐ-UBND ngày 29/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang về phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm thông qua đấu giá quyền sử dụng đất Khu nhà ở Hưng Thành (Lô TMDV);

Căn cứ Quyết định số 343/QĐ-UBND ngày 29/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang về việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm thông qua đấu giá quyền sử dụng đất Khu nhà ở Hưng Thành (Lô TMDV);

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, cụ thể như sau:

1. Thông tin chung về dự án

Khu nhà ở Hưng Thành nằm trong khu vực có ý nghĩa quan trọng trong các đô thị trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 544/QĐ-UBND ngày 08/9/2021 và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 31/12/2022.

Khu nhà ở Hưng Thành phù hợp với quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 thành phố Tuyên Quang được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 252/QĐ-UBND ngày 20/5/2021 và được phê duyệt trong kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Tuyên Quang tại Quyết định số 142/QĐ-UBND ngày 17/4/2023.

Ngày 29/8/2023, Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang quyết định đấu giá quyền sử dụng đất Lô TMDV (Lô thương mại dịch vụ) quy hoạch Khu nhà ở Hưng Thành tại Quyết định số 343/QĐ-UBND. Lô đất có nguồn gốc được Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố quản lý tại

Quyết định số 313/QĐ-UBND ngày 17/8/2023. Đáp ứng điều kiện về quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Thông tư liên tịch số 14/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp.

2. Quy mô, địa điểm, hạ tầng kỹ thuật và tài sản gắn liền với lô đất đấu giá

- Diện tích lô đất đấu giá: 14.934,8 m² (Chi tiết được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính để thực hiện dự án Khu nhà ở Hưng Thành (đợt 1), (khu đất thương mại dịch vụ), khu vực tổ 7, tổ 8 phường Hưng Thành kèm theo hồ sơ).

- Địa điểm, vị trí lô đất: Tại tổ 7, tổ 8, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang. Phía Bắc: Giáp khu đất do Ủy ban nhân dân phường Hưng Thành quản lý; Phía Nam, phía Đông: Giáp đường nối đường Bình Thuận và đường Quốc lộ 2 tránh thành phố Tuyên Quang; Phía Tây giáp: Giáp đất lâm nghiệp của hộ gia đình.

- Hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất: Không.

- Nguồn gốc khu đất đấu giá: Đất đã giải phóng mặt bằng, do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Tuyên Quang quản lý.

- Mục đích sử dụng đất đấu giá: Đất dịch vụ, thương mại.

- 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 sử dụng đất: 50 năm (Năm mươi năm).

3. Quy định của pháp luật về xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm

Tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 9/9/2016 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 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước) quy định:

"Điều 4. Đơn giá thuê đất

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

a) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn một năm. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm do cơ quan tài chính xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

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.”

Tại Khoản 10 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 (sửa đổi tại điểm a khoản 4, khoản 5 và khoản 6 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014) quy định:

“5. Giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất được áp dụng trong các trường hợp sau:... d) Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng đối với các trường hợp quy định tại khoản này....

6. Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất, thuê mặt nước

a) Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền thuê đất, thuê mặt nước của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại được thực hiện theo quy định của Chính phủ về giá đất và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có); trong đó giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương do Sở Tài chính làm thường trực hội đồng tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.”

Như vậy, giá khởi điểm để đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được xác định theo quy định tại điểm d khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (Sửa đổi, bổ sung tại Khoản 10 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ).

4. Về phương pháp và mức giá đất xác định

Căn cứ Khoản 10 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 (sửa đổi tại điểm a khoản 4, khoản 5 và khoản 6 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014), giá trị khu đất và giá đất được xác định như sau:

- **Giá trị lô đất đấu giá (Đất thương mại, dịch vụ): $14.934,8 m^2 * (7.200.000 \text{ đồng}/m^2 * 80\%) * 1,2 \text{ lần} = 103.229.337.600 \text{ đồng}$.**

Giá trị lô đất được xác định trên cơ sở:

+ Diện tích: Theo quyết định đấu giá của Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang tại Quyết định số 343/QĐ-UBND ngày 29/8/2023 và Mảnh trích đo địa chính kèm theo hồ sơ (**14.934,8 m²**).

+ Loại đường, vị trí, giá đất thương mại dịch vụ: Xác định bằng 80% giá đất ở theo quy định tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 về việc ban hành quy định phân loại đường phố, phân loại khu vực, phân vị trí đất và Bảng giá đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang (Đường loại III, vị trí 1: Đường Bình Thuận đoạn từ Cổng Chả 1 đến ngã tư giao với Quốc lộ 2 tránh: Đất liền cạnh đường Bình Thuận): $7.200.000 \text{ đồng/m}^2 * 80\% = 5.760.000 \text{ đồng/m}^2$.

+ Hệ số điều chỉnh: Xác định theo Quyết định số 43/2022/QĐ-UBND ngày 16/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang: (Đường loại III, vị trí 1: Đường Bình Thuận (Đoạn từ Cổng Chả 1 đến ngã tư giao với Quốc lộ 2 tránh: **1,2 lần**).

- **Đơn giá đất/m²: 103.229.337.600 đồng : 14.934,8 m² = 6.912.000 đồng/m²** (Sáu triệu chín trăm mười hai nghìn đồng chẵn).

5. Giá khởi điểm đề nghị thẩm định

Căn cứ quy định của pháp luật nêu trên và diện tích, loại đất, hình thức thu tiền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường trân trọng đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm Khu nhà ở Hưng Thành (Lô TMDV: Diện tích 14.934,8 m²) là **6.912.000 đồng/m²** (Sáu triệu chín trăm mười hai nghìn đồng chẵn).

Hồ sơ gửi kèm tờ trình, gồm:

- Dự thảo phương án giá đất.
- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.

- Các quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 31/12/2022 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở Hưng Thành; Quyết định số 142/QĐ-UBND ngày 17/4/2023 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Tuyên Quang; Quyết định số 313/QĐ-UBND ngày 17/8/2023 về việc thu hồi đất, giao đất thực hiện Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở Hưng Thành (đợt 1) tại phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang;

- Các quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố Tuyên Quang: Quyết định số 342/QĐ-UBND ngày 29/8/2023 về phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm thông qua đấu giá quyền sử dụng đất Khu nhà ở Hưng Thành (Lô TMDV); Quyết định số 343/QĐ-UBND ngày 29/8/2023 về việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm thông qua đấu giá quyền sử dụng đất Khu nhà ở Hưng Thành (Lô TMDV);

- Mảnh trích đo địa chính để thực hiện dự án Khu nhà ở Hưng Thành (đợt 1), (khu đất thương mại dịch vụ), khu vực tổ 7, tổ 8 phường Hưng Thành.

Sở Tài nguyên và Môi trường trân trọng đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh; (Báo cáo)
- Như kính gửi; (thẩm định, trình duyệt)
- Giám đốc Sở;
- Các Phó Giám đốc Sở;
- UBND thành phố Tuyên Quang;
- Trung tâm PTQĐ thành phố Tuyên Quang;
- Lưu: VT, PQLĐĐ. (Chính)

GIÁM ĐỐC

Phạm Mạnh Duyệt