

Số: 14/TB-HĐTĐGD

Tuyên Quang, ngày 04 tháng 4 năm 2023

THÔNG BÁO

Kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất thực hiện dự án Làng văn hoá du lịch và phát huy giá trị di tích lịch sử quốc gia đặc biệt Tân Trào tại xã Tân Trào, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường.

Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh nhận được Tờ trình số 74/TTr-STNMT ngày 30/3/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất dự án Làng văn hoá du lịch và phát huy giá trị di tích lịch sử quốc gia đặc biệt Tân Trào tại xã Tân Trào, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang.

Sau khi thẩm định và xem xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 84/TTr-STNMT về phương án giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền thuê đất thực hiện Dự án Làng văn hóa du lịch và phát huy giá trị di tích lịch sử quốc gia đặc biệt Tân Trào tại xã Tân Trào, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thông báo kết quả thẩm định như sau:

I. Căn cứ thẩm định

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

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; Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đính chính Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Thông tư số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường Hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

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

Căn cứ Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 về việc sửa đổi, bổ sung quy định phân loại đường phố, phân khu vực, phân vị trí đất và Bảng giá đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019;

Căn cứ Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 13/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 593/QĐ-UBND ngày 17/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc thu hồi, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất để thực hiện dự án: Làng văn hoá du lịch và phát huy giá trị di tích lịch sử quốc gia đặc biệt Tân Trào tại xã Tân Trào, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang (đợt 1); Quyết định số 712/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc thu hồi, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất để thực hiện dự án: Làng văn hoá du lịch và phát huy giá trị di tích lịch sử quốc gia đặc biệt Tân Trào tại xã Tân Trào, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang (đợt 2);

Căn cứ Kết luận của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh tại cuộc họp ngày 27/3/2023 và Kết luận của Ủy ban nhân dân tỉnh tại phiên họp chuyên đề ngày 28/3/2023 (Thông báo số 26/TB-UBND ngày 28/3/2023) về phương án giá đất để tính tiền thuê đất thực hiện Dự án Làng văn hoá du lịch và phát huy giá trị di tích lịch sử quốc gia đặc biệt Tân Trào tại xã Tân Trào, huyện Sơn Dương;

II. Hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất

Hồ sơ kèm theo Tờ trình số 74/TTr-STNMT ngày 30/3/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất dự án Làng văn hoá du lịch và phát huy giá trị di tích lịch sử quốc gia đặc biệt Tân Trào tại xã Tân Trào, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang, gồm:

- Dự thảo phương án giá đất;
- Dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.
- Chứng thư định giá đất: số 2210116.02/BC-TPV ngày 30/3/2023 và số 2301034.02/BC-TPV ngày 30/3/2023 do Công ty cổ phần thẩm định giá và giám định Tiên Phong lập.

Ngoài các tài liệu nêu trên, có Báo cáo về việc tiếp thu, giải trình làm rõ phương án giá đất để tính tiền thuê đất thực hiện Dự án Làng văn hoá du lịch và phát huy giá trị di tích lịch sử quốc gia đặc biệt Tân Trào tại xã Tân Trào, huyện Sơn Dương (Báo cáo số 65/BC-STNMT ngày 30/3/2023).

Hồ sơ đề nghị thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường đảm bảo theo quy định tại Khoản 1 Điều 31 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Điều 13 Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường.

III. Mục đích, diện tích, loại đất cần định giá

Tại Tờ trình số 74/TTr-STNMT ngày 30/3/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường thể hiện phương án giá cụ thể như sau:

1. Mục đích xác định giá đất

Xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền cho thuê đất thực hiện dự án: Làng văn hoá du lịch và phát huy giá trị di tích lịch sử quốc gia đặc biệt Tân Trào tại xã Tân Trào, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang.

2. Diện tích, loại đất cần định giá

2.1. Theo Quyết định số 593/QĐ-UBND ngày 17/10/2022

- Diện tích đất thuê (đợt 1) cần xác định giá đất cụ thể là 2.389,5 m².
- Mục đích thuê đất: Theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt (Đất xây dựng giao thông công cộng: 338 m²; Khu lưu trú dạng homestay sinh thái 1.497,2 m²; Đất xây dựng giao thông nội bộ: 475,3 m²; Đất xây dựng vườn hoa, cây xanh: 78,5 m²)
- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đất.
- Thời hạn thuê đất: 50 năm (kể từ ngày 17/10/2022).

2.2. Theo Quyết định số 712/QĐ-UBND ngày 30/12/2022

- Diện tích đất thuê (đợt 2) cần xác định giá đất cụ thể là 117.703,9 m² (Diện tích đất được cho thuê trả tiền một lần là: 42.201,4 m²; Diện tích đất được cho thuê trả tiền hàng năm là: 75.502,5 m²).
- Mục đích thuê đất:
 - + Đất Thương mại, dịch vụ: Diện tích 42.201,4 m². Thời điểm cho thuê đất: Kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ký quyết định. Thời hạn thuê đất: Đến ngày 17/10/2072. Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đất.
 - + Đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh (Đất bãi đỗ xe; Đất quảng trường; Đất cây xanh; Đất hạ tầng kỹ thuật; Đất giao thông nội bộ theo quy hoạch chi tiết được duyệt): Diện tích 75.502,5 m². Thời điểm cho thuê đất: Kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ký quyết định. Thời hạn thuê đất: Đến ngày 17/10/2072. Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

IV. Kết quả thẩm định

Căn cứ quy định tại Điều 112 Luật Đất đai năm 2013; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Thông tư số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường và hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất dự án.

Ngày 31/3/2023, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh đã tiến hành bỏ phiếu biểu quyết lấy ý kiến của thành viên Hội đồng đối với dự thảo phương án giá đất để tính tiền thuê đất thực hiện Dự án Làng văn hoá du lịch và phát huy giá trị di tích lịch sử Quốc gia đặc biệt Tân Trào tại xã Tân Trào, huyện Sơn Dương. Kết quả cụ thể như sau:

- Ý kiến nhất trí: 09/09 phiếu biểu quyết bằng 100% trên tổng số thành viên Hội đồng thẩm định giá đất tham gia biểu quyết.

- Ý kiến không nhất trí: Không.
- Ý kiến khác: 03/09 phiếu ngoài biểu quyết ý kiến nhất trí có thêm ý kiến khác (chi tiết có phiếu kèm theo).

1. Việc áp dụng nguyên tắc xác định giá đất

(1) Về nguyên tắc theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá

Tại Tờ trình số 74/TTr-STNMT ngày 30/3/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường đảm bảo theo mục đích sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất Quyết định số 593/QĐ-UBND ngày 17/10/2022 và Quyết định số 712/QĐ-UBND ngày 30/12/2022.

(2) Về nguyên tắc thời hạn sử dụng đất

Tại Tờ trình số 74/TTr-STNMT ngày 30/3/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường đảm bảo đúng thời hạn sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất Quyết định số 593/QĐ-UBND ngày 17/10/2022 và Quyết định số 712/QĐ-UBND ngày 30/12/2022.

(3) Về nguyên tắc phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyên nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu thập từ việc sử dụng đất

Tại Tờ trình số 74/TTr-STNMT ngày 30/3/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường đã nhận định Đơn vị tư vấn định giá đất đã điều tra, khảo sát tài sản tương đồng về giá đất thị trường tại khu vực định giá và khu vực lân cận có tính chất tương đồng với dự án.

(4) Về nguyên tắc cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau thì có mức giá như nhau:

Hồ sơ trình thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 74/TTr-STNMT ngày 30/3/2023 nhận định: Trên địa bàn tỉnh không có dự án có tính chất tương đồng với dự án.

2. Việc áp dụng phương pháp xác định giá đất

Căn cứ hồ sơ pháp lý của khu đất cần định giá, các phương pháp định giá đất và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 8 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Phương pháp định giá đất cho khu đất nêu trên đề xuất là phương pháp thặng dư, đồng thời kết hợp sử dụng phương pháp so sánh để xác định các yếu tố hình thành doanh thu phát triển theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT (Vị trí, lợi thế kinh doanh; hạ tầng kỹ thuật; giao thông; quy mô diện tích đất thuê; điều kiện an ninh, cảnh quan môi trường...).

Theo hồ sơ phương án giá đất do Sở Tài nguyên và Môi trường trình và theo Chứng thư thẩm định giá việc áp dụng phương pháp định giá đất của dự án đảm bảo theo quy định.

3. Sự phù hợp của các thông tin thu thập được về thửa đất khảo sát và của phương án giá đất đề xuất so với giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai

Phương án giá đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 74/TTr-STNMT ngày 30/3/2023 được thu thập, khảo sát trên cơ sở thông tin tại khu vực dự án và các khu vực có tính tương đồng với tài sản định giá, cụ thể: Thu thập thông tin tại huyện Sơn Dương (khu vực thực hiện dự án); tại địa bàn thành phố Tuyên Quang và các tỉnh lân cận (như tỉnh Hòa Bình; tỉnh Vĩnh Phúc) để xác định các yếu tố hình thành doanh thu phát triển, chi phí phát triển của dự án, điều chỉnh những yếu tố khác biệt so với tài sản định giá (như vị trí, giao thông, dịch vụ tiện ích, điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật, điều kiện an ninh môi trường cảnh quan,...) để xác định giá trị phát triển của dự án (Quy về thời điểm hiện tại); trong điều kiện chưa có dự án tương tự tại khu vực thực hiện dự án các thông tin trên cơ bản là phù hợp và theo quy định.

4. Phương án giá đất

(1) Đối với diện tích đất thuê tại Quyết định số 593/QĐ-UBND ngày 17/10/2022

Giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất đối với diện tích 2.389,5 m² đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê là 617.417 đồng/m² (*Sáu trăm mười bảy nghìn, bốn trăm mười bảy đồng trên một mét vuông*).

(2) Đối với diện tích đất thuê tại Quyết định số 712/QĐ-UBND ngày 30/12/2022

- Giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất đối với diện tích 42.201,4 m² đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê là 513.935 đồng/m² (*Năm trăm mười ba nghìn, chín trăm ba mươi lăm đồng trên một mét vuông*).

- Giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất đối với diện tích 75.502,5 m² đất thuê trả tiền hàng năm là 513.935 đồng/m² (*Năm trăm mười ba nghìn, chín trăm ba mươi lăm đồng trên một mét vuông*).

V. Kết luận của Hội đồng thẩm định giá đất

1. Về phương án giá đất: Hội đồng thẩm định giá đất nhất trí với nguyên tắc xác định giá đất, phương pháp xác định giá đất và sự phù hợp của các thông tin thu thập để tính toán của phương án giá đất theo nội dung đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 74/TTr-STNMT ngày 30/3/2023.

2. Hội đồng thẩm định giá đất chỉ thẩm định về nguyên tắc, phương pháp và sự phù hợp của các thông tin thu thập để tính toán, xác định đơn giá đất của dự án nêu trên theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường; Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm về tính hợp pháp đối với các vấn đề khác có liên quan đến dự án và chịu trách nhiệm tính toán, xây dựng giá đất cụ thể theo đúng quy định và hướng dẫn tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và các văn bản khác có liên quan.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, hoàn chỉnh Phương án giá đất cụ thể theo ý kiến tại Thông báo kết quả thẩm định này, trình Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên (để hoàn thiện);
- Đ/c Bí thư Tỉnh ủy
- Thường trực Tỉnh ủy
- Thường trực HĐND tỉnh
- Chủ tịch UBND tỉnh
- Chủ tịch HĐTĐGD-Nguyễn Thế Giang;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Thành viên HĐTĐGD;
- Chánh, các Phó CVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG

**PHÓ CHỦ TỊCH UBND TỈNH
Nguyễn Thế Giang**