

Số: 895 /TTr-STNMT

Quảng Nam, ngày 20 tháng 11 năm 2019

TỜ TRÌNH

V/v đề nghị phê duyệt Báo cáo thuyết minh phương án xây dựng bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh

Kính gửi: UBND tỉnh Quảng Nam

Thực hiện Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ quy định về khung giá 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; Công văn số 709/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 20/02/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt dự án xây dựng Bảng giá đất và báo cáo tình hình tổ chức thực hiện Nghị định số 104/2014/NĐ-CP; Quyết định số 1433/QĐ-UBND ngày 15/5/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt dự án xây dựng Bảng giá đất thời kỳ 2020-2024; Thông báo số 188/TB-UBND ngày 24/5/2019 của UBND tỉnh về kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Đình Tùng tại Hội nghị triển khai xây dựng Bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh; UBND các huyện, thị xã, thành phố đã hợp đồng với Đơn vị tư vấn (hoặc tự tổ chức thực hiện) điều tra khảo sát giá đất thị trường để đề xuất bảng giá đất thời kỳ 2020-2024. Trên cơ sở đề xuất của UBND các huyện, thị xã, thành phố (có ý kiến thống nhất của Thường trực HĐND cấp huyện) Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổng hợp, xây dựng dự thảo bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất thẩm định.

Trên cơ sở Báo cáo thẩm định số 3074/BC-HĐTĐBGĐ ngày 15/11/2019 của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với UBND các huyện, thị xã, thành phố và các Đơn vị tư vấn tiếp thu, giải trình nội dung thẩm định bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh, đồng thời hoàn chỉnh Báo cáo thuyết minh phương án xây dựng bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh.

Sở Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo và đề nghị UBND tỉnh xem xét phê duyệt Báo cáo thuyết minh phương án xây dựng bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh để trình HĐND tỉnh thông qua tại kỳ họp thứ 13 khóa IX.

Hồ sơ kèm theo gồm:

- 1. Dự thảo Tờ trình về việc đề nghị ban hành bảng giá đất thời kỳ 2020-2024;*
- 2. Dự thảo Quyết định quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024;*

3. Báo cáo số 836/BC-STNMT ngày 20/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc tiếp thu giải trình nội dung thẩm định bảng giá đất thời kỳ 2020-2024;

4. Báo cáo số 837/BC-STNMT ngày 20/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thuyết minh phương án xây dựng bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 (kèm theo bảng giáp ranh đất ở và bảng giáp ranh đất nông nghiệp);

5. 18 phụ lục bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 của 18 huyện, thị xã, thành phố;

6. Báo cáo số 3074/BC-HĐTĐBGD ngày 15/11/2019 của Hội đồng thẩm định bảng giá đất.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐ thẩm định bảng giá đất;
- Lưu: VT, ĐĐ

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

(đã ký)

Nguyễn Văn Thọ

Số: 864 /BC-STNMT

Quảng Nam, ngày 29 tháng 11 năm 2019

BÁO CÁO

V/v giải trình bổ sung nội dung thẩm định bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh

Thực hiện Công văn số 7133/UBND-KTTH ngày 28/11/2019 của UBND tỉnh về việc khẩn trương thực hiện các hồ sơ, thủ tục liên quan đến quy định giá đất, bảng giá đất thời kỳ 05 năm (2020-2024) và hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh; theo yêu cầu Phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Đình Tùng tại bút phê ký ngày 28/11/2019 (đính kèm theo Báo cáo số 3191/BC-STC ngày 28/11/2019 của Sở Tài chính về việc nội dung tiếp thu, giải trình của Sở Tài nguyên và Môi trường đối với kết quả thẩm định bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh); Sở Tài nguyên và Môi trường đã rà soát và giải trình bổ sung như sau:

I. Nội dung chung:

- Về hồ sơ trình Hội đồng nhân dân tỉnh: điều chỉnh lại 18 phụ lục bảng giá đất của 18 huyện, thị xã, thành phố (gửi kèm theo báo cáo này); các hồ sơ khác không thay đổi.

- Tiếp thu, hoàn chỉnh lại hồ sơ gửi Hội đồng thẩm định bảng giá đất:

+ Ký xác nhận bảng tổng hợp phiếu điều tra: Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký mẫu số 13 và 14 của phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường theo đúng quy định.

+ Cung cấp mẫu phiếu điều tra: Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 2132/STNMT-QLĐĐ ngày 28/11/2019 đề nghị UBND các huyện, thị xã, thành phố cung cấp mẫu phiếu điều tra và gửi về cho Sở Tài chính trước ngày 06/12/2019 (Công văn đã gửi cho Sở Tài chính biết).

+ Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 2130/STNMT-QLĐĐ ngày 28/11/2019 đề nghị BQL Khu Kinh tế mở Chu Lai và UBND các huyện, thị xã, thành phố tiếp tục tham gia góp ý dự thảo Quyết định ban hành Quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024.

+ Giải trình về chênh lệch giáp ranh đất nông nghiệp (nội dung này Sở Tài nguyên và Môi trường đã trình bày trong Báo cáo thuyết minh):

Theo quan điểm của UBND tỉnh và Hội đồng thẩm định bảng giá đất thì chỉ xem xét điều chỉnh giá đất nông nghiệp của TP Hội An cho phù hợp với thực tế và điều chỉnh nhẹ bảng giá đất nông nghiệp thị xã Điện Bàn cho tương thích với TP Hội An, bảng giá đất nông nghiệp của các địa phương còn lại không điều chỉnh tăng, cho nên không thể điều chỉnh được giá đất nông nghiệp tại vị trí giáp ranh.

- Đã chỉnh sửa lại tên loại đất trồng cây hàng năm khác của một số địa phương.

II. Nội dung chi tiết:

1. Thành phố Hội An:

- Một số trường hợp giá đất điều tra tại biểu tổng hợp 13, 14 cao hơn giá đất xuất, cụ thể: đường Nguyễn Chí Thanh giá điều tra phổ biến là 11.300.000đ nhưng đề xuất là 10.700.000đ.

Ý kiến giải trình: Đường Nguyễn Chí Thành kéo dài từ phường Tân An qua xã Cẩm Hà, tại thời điểm điều tra thì giá đất thị trường phổ biến của đường Nguyễn Chí Thanh đoạn phường Tân An là 11.300.000đ, đoạn xã Cẩm Hà là 10.700.000đ. Tuy nhiên qua rà soát thì tại vị trí này đang thực hiện công tác bồi thường dỡ dang (dự án nâng cấp mở rộng đường ĐX 31), mà giá đất cụ thể để bồi thường của tuyến đường này là 10.700.000đ nên UBND thành phố Hội An thống nhất đề xuất bằng với giá cụ thể để bồi thường; sau khi thực hiện xong công tác bồi thường thì sẽ điều chỉnh tăng cho phù hợp.

Đồng thời Sở Tài nguyên và Môi trường đã rà soát lại và điều chỉnh lại mẫu số 13 và 14 cho phù hợp với giá đất đề xuất.

2. Thị xã Điện Bàn:

- Đã loại bỏ các phiếu điều tra không phù hợp tại mẫu số 14 của khu đô thị số 4, Khu đô thị số 7B và đường vào cụm công nghiệp Trắng Nhật.

- Đã điều chỉnh lại tên loại đất trồng cây hàng năm khác.

- Tỷ lệ chênh lệch đất TMDV của tuyến đường du lịch ven biển giữa Hội An và Điện Bàn 78,57% (Sở Tài chính tính nhầm là 87,57%) cao hơn năm trước (51,19%).

Nội dung này giải trình lại như sau: Đất thương mại dịch vụ bên phía Hội An tính bằng 70% giá đất ở, nên tăng tương ứng theo giá đất ở; đất TMDV bên phía Điện Bàn tách ra thành bảng giá riêng và giữ nguyên như hiện hành dẫn đến tỷ lệ chênh lệch lớn hơn. Tuy nhiên qua rà soát thì giá đất TMDV của Điện Bàn đề xuất đã tính cao hơn 70% giá đất ở đề xuất nên không thể điều chỉnh tăng lên thêm (giáp ranh giá đất ở hiện hành chênh lệch 112%, giá đất ở đề xuất chênh lệch 95%).

3. Huyện Núi Thành:

- Nhiều tuyến đường địa phương đề xuất giá đất thấp hơn giá đất thấp nhất khảo sát được (Đường: Phạm Văn Đồng, Quang Trung, Nguyễn Văn Linh):

Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu và chỉnh sửa tại Biểu số 14.

- Quốc lộ 1 A đoạn qua xã Tam Xuân 2: Chia thành 02 đoạn, trong đó đoạn có thông tin kết quả điều tra giá cao hơn thì lại đề xuất giá đất thấp hơn và ngược lại thì không hợp lý:

Trong quá trình nhập số liệu các giao dịch chuyên nhượng cao nhất, phổ biến, thấp nhất. Đơn vị tư vấn đã nhập nhầm lẫn dẫn đến sai sót giá trị giao dịch của đoạn thứ nhất sang đoạn thứ 2 và ngược lại.

- Quốc lộ 1A đoạn từ thôn Hòa Mỹ đến giáp Quảng Ngãi (địa phận xã Tam Nghĩa): Thông tin khảo sát giá thấp nhất là 3.315.000đ/m²; đề xuất điều chỉnh tăng giá từ 2.300.000đ/m² lên 2.530.000đ/m² (tăng 6%) - không rõ cơ sở đề xuất điều chỉnh giá:

Đã tiếp thu và chỉnh sửa tại Biểu số 13.

4. Huyện Đại Lộc:

- Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường làm việc lại với địa phương để kiểm tra, rà soát lại tất cả kết quả điều tra, tính toán, đề xuất giá sát với thị trường; trường hợp, kết quả khảo sát mang tính đột biến (không mang tính phổ biến trên thị trường) thì loại bỏ những thông tin đó, không đưa vào so sánh, tránh vướng mắc sau này khi làm việc với các cơ quan kiểm toán, thanh tra.

Sau Công văn thẩm định số 3074/HĐTĐBGĐ ngày 15/11/2018, địa phương và Đơn vị tư vấn đã rà soát, theo đó đã loại bỏ những thông tin, kết quả khảo sát mang tính đột biến và đề xuất giá phù hợp.

- Một số tuyến đường nêu sai mặt cắt đường, như: Khu dân cư Đô Thị Nam, KDC Đô Thị Nam - T13,..., nên đề nghị kiểm tra, rà soát lại tất cả các khu dân cư, khu đô thị có thể hiện mặt cắt đường.

Đã tiếp thu và chỉnh sửa, cụ thể:

+ Tại Mục VI. Đường Khu dân cư đô thị Nam: điều chỉnh mặt cắt đường Phạm Văn Đồng rộng 3m-10,5m-6m thành 6m-10,5m-6m;

+ Tại Mục VII. Đường Khu dân cư đô thị Nam-T13: điều chỉnh mặt cắt đường bê tông rộng 3m-10,5m-6m thành 6m-10,5m-6m.

5. Thành phố Tam Kỳ:

- Nội dung phân đoạn đường và điều chỉnh giảm giá nhưng không có thông tin khảo sát giá,...

Nội dung này Sở TNMT đã tiếp thu trên cơ sở thống nhất với giải trình của UBND TP. Tam Kỳ tại trang 2 và 3 Báo cáo số 337/BC-UBND ngày 19/11/2019 (có bảo sao đính kèm)

- Kiểm tra việc thực hiện chi trả bồi thường đối với một số dự án trên địa bàn, qua đó đề xuất mức giá phù hợp và tránh việc khiếu nại của người dân (người đi trước và người đi sau trong cùng một dự án đang triển khai), cụ thể: Khối phố Mỹ Thạch Trung (phường Tân Thạnh).

Đối với giá đất ở các tuyến đường bê tông và đường đất của khối phố Mỹ Thạch Trung thuộc phường Tân Thạnh là 3.700.000đồng/m² (giá bình quân của giá đất cụ thể bồi thường tại DA đầu tư xây dựng công trình đường nối KDC số 6 đến Khu phố mới Tân Thạnh và KDC-TĐC tại phường Tân Thạnh); Do vậy, khi tiến hành bồi thường sẽ kiểm tra, bồi thường cụ thể với từng mức giá tương ứng.

- Giá đất thương mại dịch vụ: Tiếp thu điều chỉnh giá đất TMDV đường Điện Biên Phủ;

- Đất giáp ranh trên đường ĐT 613B (đường thanh niên ven biển cũ) giáp ranh giữ Tam Thanh (Tam Kỳ) và Tam Tiến (Núi Thành) có chênh lệch quá lớn.

Theo phản ảnh của UBND TP Tam Kỳ thì giá đất tuyến Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ đã đầu tư hoàn thiện cơ sở hạ tầng và nằm trong khu du lịch sinh thái nên chênh lệch quá cao so với Tam Tiến- Núi Thành là điều tất yếu. Bên cạnh đó, giá đất bồi thường cụ thể của tuyến đường Thanh Niên đã được UBND tỉnh thẩm định và UBND thành phố Tam Kỳ đã phê duyệt để bồi thường 11.300.000đồng/m², do vậy không thể điều chỉnh thấp.

- Đã tiếp thu và cập nhật giá đất TMDV đường 129 và giá đất SXKD của Khu công nghiệp Tam Thăng.

- Đã điều chỉnh lại mẫu số 14.

6. Huyện Phú Ninh:

- Các nội dung còn lại nêu tại Báo cáo thẩm định của HĐTĐ bảng giá đất:

Nội dung này Sở TNMT đã tiếp thu trên cơ sở thống nhất với giải trình của UBND huyện Phú Ninh tại trang 2, 3, 4 và 5 Công văn số 1291/UBND-TNMT ngày 18/11/2019 (có bảo sao đính kèm).

7. Huyện Tây Giang:

- Đã cập nhật và chỉnh sửa giá đất nông nghiệp xã Gari, xã Dang; đánh lại số thứ tự và phân loại vị trí theo đúng quy định.

- Có quá nhiều trường hợp nhiều vị trí gộp lại thành một vị trí hoặc hai vị trí, nhưng không giải trình lý do dẫn đến việc so sánh giá đất theo Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND với giá đất đề xuất thời kỳ 05 năm (2020 - 2024) không kiểm tra, đối chiếu được mức độ tăng hoặc giảm.

Đối với các xã không có thông tin chuyển nhượng, huyện đã tham khảo quy định về cơ chế hỗ trợ sắp xếp, ổn định dân cư tại Nghị quyết 12/2017/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Nam ngày 19/04/2017, định mức hỗ trợ đường giao thông nội bộ trong khu dân cư, từ đó tính toán đề xuất giá đất phù hợp.

- Có 26 phiếu điều tra cho 05 vị trí của cùng 01 xã ATiêng, tuy nhiên Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất điều chỉnh tăng giá đất cho tất cả các vị trí của 10 xã và không có giải trình lý do tăng giá.

Do đặc thù là huyện miền núi nên giao dịch về QSD đất chỉ tập trung ở một vài địa phương. Tuy nhiên, khi đề xuất giá ở các vị trí không có giao dịch chuyển nhượng QSD đất thì cũng phải xem xét cho tương thích với giá thực tế ở các vị trí khác cho phù hợp, đảm bảo sự công bằng về quyền và lợi ích của người sử dụng đất.

- Đã tiếp thu và chỉnh sửa tên loại đất, mẫu số 13.

- Đã chỉnh sửa lại đất TMDV theo đề xuất của Tây Giang.

8. Huyện Đông Giang:

- Về giá đất: nhiều vị trí không sử dụng phiếu điều tra làm căn cứ để đề xuất giá.

Huyện Đông Giang là một huyện vùng núi, các thông tin giao dịch, chuyển nhượng bất động sản có nhiều hạn chế, do đó huyện đã sử dụng các phiếu điều tra kể từ năm 2017 đến nay để làm cơ sở xây dựng bảng giá đất thời kỳ 2020 – 2024. Nhiều tuyến đường có thông tin chuyển nhượng vào thời điểm cuối năm 2017 và đầu năm 2018, đến nay có dấu hiệu tăng, do đó, huyện đề xuất mức giá tại các tuyến đường này tăng cao hơn giá phổ biến khảo sát được.

9. Huyện Nam Giang:

- Về việc đề xuất điều chỉnh giá nhưng không có phiếu khảo sát, không giải trình lý do hoặc mức đề xuất tăng không phù hợp với phiếu điều tra khảo sát.

Do đặc thù là huyện miền núi nên giao dịch chỉ tập trung tại thị trấn Thạnh Mỹ, một vài giao dịch tại xã Cà Dy, các xã còn lại không có giao dịch mua bán nên chỉ điều tra về các thông tin về kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng, cung cấp dịch vụ,... để đánh giá và đề xuất mức giá theo mặc bằng chung của toàn huyện. Vì vậy, nội dung phiếu điều tra tại các điểm điều tra không thể hiện trong bảng tổng hợp.

10. Huyện Tiên Phước:

- Có nhiều vị trí chưa có phiếu điều tra khảo sát và số lượng phiếu điều tra cho mỗi vị trí theo quy định là tối thiểu 03 phiếu, tuy nhiên qua biểu tổng hợp còn nhiều vị trí chỉ có từ 01 đến 02 phiếu điều tra.

Đã điều chỉnh phiếu điều tra, đối với những vị trí có 1 phiếu điều tra thì đã loại bỏ, chỉ lấy những tuyến đường có từ 2 phiếu điều tra trở lên.

- Đã điều chỉnh lại mẫu số 13 và 14.

- Giá đất: điều chỉnh tăng bình quân 140% so với năm 2019. Tuy nhiên, còn nhiều trường hợp tăng quá cao (có trường hợp tăng cao nhất là 356%).

Giá đất tại huyện Tiên Phước nói chung và thị trấn Tiên Kỳ nói riêng thời gian qua biến động tăng nhiều. Bên cạnh đó, do giá đất hiện hành được áp dụng theo Quyết định 20 và hệ số theo Quyết định 21 trong các năm qua của huyện Tiên Phước còn thấp so với giá thị trường. Do vậy giá đất giao dịch phổ biến ổn định của thị trường làm cơ sở để tính giá đề xuất lần này cao hơn bình quân 140%.

- Nhiều Phiếu điều tra có giá thấp hơn Bảng giá đất thời kỳ 05 năm (2015 - 2019) quy định tại Quyết định số 20/2018/QĐ-UBND và 21/2018/QĐ-UBND nhưng lại đề xuất giá đất cho thời kỳ 05 năm (2020-2024) lại cao hơn rất nhiều so với giá đất năm 2019; cụ thể: điểm 1.6, khoản 1 hay điểm 1.7; khoản 1; ...

Sau khi rà soát lại toàn bộ phiếu điều tra thì các phiếu đã bằng với giá phổ biến thị trường, không có phiếu thấp hơn

Điểm 1.6 khoản 1 không có phiếu điều tra

Điểm 1.7 khoản 1 phiếu điều tra đã phù hợp với giá phổ biến và giá đề xuất.

11. Huyện Hiệp Đức:

- Có nhiều vị trí chưa có phiếu điều tra khảo sát và số lượng phiếu điều tra cho mỗi vị trí theo quy định là tối thiểu 03 phiếu, tuy nhiên qua biểu tổng hợp còn nhiều vị trí chỉ có từ 01 đến 02 phiếu điều tra.

Nguyên nhân là trong thực tế thị trường bất động sản đối với đất ở tại nông thôn chủ yếu tập trung tại các khu dân cư tập trung, khu trung tâm cụm xã, gần các cụm công nghiệp, gần điểm chợ, các trục giao thông chính (Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ) có diễn ra giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải điều chỉnh mức giá đất cho phù hợp với thực tế. Đối với những vị trí không có phiếu điều tra nhưng phải điều chỉnh cho tương đồng với các đoạn đường, tuyến đường cho phù hợp với mức giá đất chung trên từng địa bàn, nếu không điều chỉnh sẽ bị chênh lệch lớn so với những vị trí có phiếu điều tra. Ngoài ra, UBND huyện đã chỉ đạo cho các cơ quan chuyên môn phối hợp với các xã, thị trấn kiểm tra, rà soát lại toàn bộ phiếu đã điều tra, thông tin ghi phiếu điều tra, thời điểm điều tra để bổ sung cho phù hợp.

- Số phiếu điều tra cho một vị trí theo quy định là tối thiểu 3 phiếu là đảm bảo, tuy nhiên còn nhiều vị trí chỉ có 1 đến 2 phiếu điều (chưa đạt yêu cầu).

Nguyên nhân là trong thực tế thị trường bất động sản đối với đất ở tại nông thôn chủ yếu tập trung tại các khu dân cư tập trung, khu trung tâm cụm xã, gần các cụm công nghiệp, gần điểm chợ, các trục giao thông chính (Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ) có diễn ra giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải điều chỉnh mức giá đất cho phù hợp với thực tế. Đối với những vị trí không có phiếu điều tra nhưng phải điều chỉnh cho tương đồng với các đoạn đường, tuyến đường cho phù hợp với mức giá đất chung trên từng địa bàn, nếu không điều chỉnh sẽ bị chênh lệch lớn so với những vị trí có phiếu điều tra. Ngoài ra, UBND huyện đã chỉ đạo cho các cơ quan chuyên môn phối hợp với các xã, thị trấn kiểm tra, rà soát lại toàn bộ phiếu đã điều tra, thông tin ghi phiếu điều tra, thời điểm điều tra để bổ sung cho phù hợp.

- Hầu hết mỗi tuyến đường đều có phiếu điều tra. Riêng các đoạn đường nhánh (Khoản 6, Bảng giá đất ở) nhiều tuyến đường không có Phiếu điều tra.

Nguyên nhân là trong thực tế thị trường bất động sản đối với đất ở tại nông thôn chủ yếu tập trung tại các khu dân cư tập trung, khu trung tâm cụm xã, gần các cụm công nghiệp, gần điểm chợ, các trục giao thông chính (Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ) có diễn ra giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải điều chỉnh mức giá đất cho phù hợp với thực tế. Đối với những vị trí không có phiếu điều tra nhưng phải điều chỉnh cho tương đồng với các đoạn đường, tuyến đường cho phù hợp với mức giá đất chung trên từng địa bàn, nếu không điều chỉnh sẽ bị chênh lệch lớn so với những vị trí có phiếu điều tra. Ngoài ra, UBND huyện đã chỉ đạo cho các cơ quan chuyên môn phối hợp với các xã, thị trấn kiểm tra, rà soát lại toàn bộ phiếu đã điều tra, thông tin ghi phiếu điều tra, thời điểm điều tra để bổ sung cho phù hợp.

12. Huyện Quế Sơn:

- Không có thông tin khảo sát nhưng đề xuất tăng giá.

Nội dung này đã được UBND huyện Quế Sơn giải trình tại Tờ trình số 242/TTr-UBND ngày 13/8/2019, theo đó giá đất các vị trí này đề xuất tăng cho phù hợp với các vị trí có giao dịch và mặt bằng chung của Bảng giá đất trên địa bàn huyện.

- Chỉ có 01 thông tin khảo sát giá 960.000đ/m² nhưng đề xuất điều chỉnh giảm từ 1.080.000đ/m² xuống 960.000đ/m², cụ thể: xã Quế Phong, tuyến ĐH 09 đoạn từ ngã ba Tiệp Pháp đến giáp trạm Y tế

Nội dung này đã được UBND huyện Quế Sơn giải trình tại Tờ trình số 242/TTr-UBND ngày 13/8/2019 và Báo cáo giải trình số 517/BC-UBND ngày 19/11/2019, cụ thể: Tuyến ĐH 09 đoạn từ ngã ba Tiệp Pháp đến giáp trạm Y tế (xã Quế Phong) do giá đất tại Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND bị nhầm lẫn, nay đã điều chỉnh lại.

- Không có thông tin khảo sát nhưng lại điều chỉnh giảm giá 02 đoạn thuộc đường Đỗ Quang: Giáp đường Phan Chu Trinh đến hết cà phê Thu Hiền (giảm 12%); từ nhà bà Truyền đến giáp nhà ông Cận (giảm 13%)

Nội dung này đã được UBND huyện Quế Sơn giải trình tại Tờ trình số 242/TTr-UBND ngày 13/8/2019 và Báo cáo giải trình số 517/BC-UBND ngày 19/11/2019, cụ thể: Tuyến đường Đỗ Quang trước đây thuộc mặt tiền chợ Đông Phú, rất thuận lợi để buôn bán, hiện nay dự án Khu Phố chợ Đông Phú đang được triển khai thực hiện và di dời đêbs chợ mới nên tuyến đường này không còn mặt tiền chợ nữa. Vì vậy, mức độ sinh lợi giảm xuống đáng kể nên đề xuất giảm so với giá hiện hành.

13. Huyện Nam Trà My:

- Đã chỉnh sửa lại vị trí đất ở theo đúng quy định.

- Số phiếu điều tra tổng hợp chỉ có 02 phiếu điều tra nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường lại liệt kê được 03 loại giá (cao nhất, phổ biến, thấp nhất) hoặc 02 phiếu điều tra nhưng lại liệt kê được 02 loại giá (giá cao nhất, giá phổ biến); Có số phiếu điều tra nhưng không liệt kê giá đất điều tra trong Bảng tổng hợp; Liệt kê giá bị nhầm: ở cột giá cao nhất thì ghi thông tin giá thấp nhất...

Do địa bàn vùng núi, 1 số tuyến đường thông tin giao dịch, chuyển nhượng rất hạn chế nên ngoài công tác điều tra thu thập thông tin giá đất thị trường thì bằng phương pháp so sánh trực tiếp để đưa ra giá đất phù hợp và trình HĐND huyện thống nhất trước khi trình HĐTD.

- Có sự mâu thuẫn về giá đất đề xuất giữa Bảng tổng hợp giá đất Mẫu 13 và Bảng giá đất ở nông thôn như giá đất tại 02 mẫu biểu khác nhau, có giá đất tại Bảng giá đất ở nông thôn nhưng tại Bảng tổng hợp giá đất Mẫu 13 không có đề xuất giá đất...

Đã kiểm tra và điều chỉnh

- Về giá đất: tăng bình quân 6%, có một số tuyến đường tăng cao 47%.

Theo BC số 167/BC-UBND ngày 13/8/2019 của UBND huyện bắc Trà My thì nguyên nhân tăng giá đất là do cơ sở hạ tầng được đầu tư đầu bộ, các tuyến đường liên xã được đầu tư xây dựng cơ bản và đã được thông suốt từ huyện đến

xã, việc đi lại trao đổi giao thương được thuận lợi. Tại khu vực Trung tâm hành chính huyện có biến động tăng theo giá thị trường nhưng mức tăng không đáng kể, khu vực Trung tâm các xã có điều chỉnh tăng theo kết quả điều tra khảo sát.

- Căn cứ đề xuất giá đất của Cụm công nghiệp Trà Mai- Trà Don là 67.500 đồng là áp dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Quyết định số 48/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014, đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 20/2018/QĐ-UBND ngày 20/12/2018 của UBND tỉnh)

- Đã điều chỉnh tên loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là TMDV.

14. Huyện Nông Sơn:

- Đã chỉnh sửa lại vị trí đất ở theo đúng quy định.

- Giá đất Khu dân cư số 02, giai đoạn 1, xã Quế Trung (theo QĐ số 594/QĐ-UBND ngày 05/3/2019 của UBND tỉnh): đã đề xuất quy định giá đất tại Bảng giá là 3.000.000 đ/m² (bằng mức giá đất đất tái định cư), trong khi đó đơn vị tư vấn đã điều tra, khảo sát tại vị trí này nêu tại Bảng tổng hợp: Số phiếu điều tra là 05 phiếu; Mức giá điều tra(Giá cao nhất: 3.529.412 đ/m², giá phổ biến: 3.200.000 đ/m², giá thấp nhất: 3.000.000 đ/m²), đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường quy định giá đất tại vị trí này là theo mức giá phổ biến đã được điều tra, khảo sát. Qua đó, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, rà soát và đề xuất giá đất tái định cư các trường hợp tương tự trên địa bàn tỉnh.

Khu dân cư số 02 nằm trên Tuyến đường 14H - Đoạn từ Cầu Vượt xã Quế Trung đến giáp đường trục chính. Vì vậy, không xây dựng mục giá đất riêng. Đối với giá giao dịch chuyển nhượng đơn vị tư vấn đã điều chỉnh giá điều tra khảo sát là theo Phụ lục số 13 (giá cao nhất 3.529.412 đồng, giá phổ biến 3.000.000đồng, giá thấp nhất là 2.967.742đồng

- Một số vị trí không có Phiếu điều tra, khảo sát nhưng đề xuất giảm giá so với Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND là chưa có cơ sở và chưa đảm bảo khi đề xuất giá; đề nghị phải có Phiếu điều tra, khảo sát thì mới đề xuất giảm; cụ thể: Khu dân cư Chợ Thơm : tại khoản 3 mục I; Khu vực chợ Khánh Bình: tại điểm 2.1 khoản 2 mục IV.

Đã được thuyết minh trong Tờ trình số 93/TTr-UBND ngày 08/8/2019 và văn bản giải trình số 616/UBND-KT ngày 18/11/2019 của UBND huyện Nông Sơn.

- Theo Quyết định số 3924/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh về phê duyệt quy hoạch phát triển Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Nam đến năm 2025, có xét đến năm 2035, tại huyện Nông Sơn có 02 cụm công nghiệp: CCN Nông Sơn và CCN Trung An. Tuy nhiên, tại Bảng giá đất Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất không quy định giá đất tại CCN Trung An, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường giải trình.

Cụm CN Trung An nằm vị trí Quốc lộ 14H – Đoạn từ địa giới Duy Xuyên- Nông Sơn đến thửa đất cây xăng Anh Đào (Đông đường) và đến giáp đường ĐH 14 (Tây đường), giá đất đề xuất 2020-2024 đề xuất bằng 50% giá đất ở cùng vị trí (300.000đ/m² x 50% = 150.000đ/m²).

15. Huyện Bắc Trà My:

- Về giá đất Khu dân cư Chợ (cũ)

+ Đối với Tiểu khu A (đã tổ chức đấu giá và đã có kết quả đấu giá); đề xuất mức giá tại các vị trí này bằng với mức giá phổ biến theo kết quả đấu giá tại Quyết định số 1228/QĐ-UBND của UBND huyện Bắc Trà My. Đồng thời, kiểm tra các vị trí liền kề, lân cận để điều chỉnh phù hợp

+ Đối với các Tiểu khu B, C, D (UBND tỉnh đã phê duyệt giá khởi điểm, chưa tổ chức đấu giá): Giá khởi điểm đã được phê duyệt tại QĐ 357/QĐ-UBND ngày 23/01/2018, cụ thể: Tiểu khu B : 6.300.000đ/m²; Tiểu khu C: 6.100.000đ/m²; Tiểu khu D 6.100.000đ/m². Đề xuất mức giá tại các vị trí này bằng giá khởi điểm đã được UBND tỉnh phê duyệt; theo đó, điều chỉnh mức giá các vị trí liền kề, lân cận

Nội dung này giải trình như sau:

Tiểu khu A: KDC Chợ cũ: đã giải trình tại báo cáo giải trình của UBND huyện Bắc Trà My.

Tiểu khu B, C D: vì mức giá đã phê duyệt cao so với nhu cầu, khả năng mua của người dân nên từ khi ban hành giá đến nay ko đấu giá được. Để thu hút người mua với mức giá phù hợp, đồng thời thu hút đầu tư theo chủ trương chung trên địa bàn huyện nên UBND huyện đang lập thủ tục hạ giá khởi điểm. Giá đề xuất theo bảng giá đất đã được các thành viên UBND huyện thống nhất thông qua và phù hợp với thực tế.

- Về giá đất khu vực lân cận KDC Dương Hòa, Trà Sơn.

Đất lân cận KDC Dương Hòa là vị trí số 7 và 8. Vị trí số 7 nối liền với KDC Dương Hòa, là trục đường chính nối trung tâm huyện đi Trà Sơn theo thứ tự: vị trí số 7 đến KDC Dương Hòa đến vị trí số 8. Giá đề xuất bằng với giá các tiểu khu của KDC Dương Hòa có mặt tiền cùng quay ra tuyến đường là hợp lý vì mức độ chênh lệch về khả năng khai thác, sinh lợi tương đương nhau.

- Việc đề xuất giá đất chưa sát với giá đất đã điều tra

Việc đề xuất giá đất chưa sát với giá điều tra do giá điều tra tại một số điểm của các khu KTQĐ là giá đột biến, không thể áp dụng để xây dựng bảng giá đất.

- Về kiểm tra quy hoạch để bổ sung giá đất thương mại dịch vụ.

Đất thương mại dịch vụ dọc tuyến đường Nguyễn Văn Linh bổ sung tại bảng giá đất này là đất thương mại dịch vụ theo quy hoạch chung thị trấn Trà My.

16. Huyện Duy Xuyên:

- Về vị trí:

Tại Báo cáo số 3191/BC-STC ngày 28/11/2019 của Sở Tài chính có nêu: “Mức giá đề xuất cho cùng vị trí đất trong cùng khu vực chưa phù hợp, cụ thể tại điểm 4.6 khoản 4 mục VII; điểm 5.6 và 5.7 khoản 5 mục VII; điểm 5.2, 5.3, 5.4

khoản 5 mục XIII (đối với đất ở nông thôn) và khoản 4.9, 4.11, 4.12 mục 4; khoản 13.2, 13.3 mục 13 (đối với đất ở đô thị). Nguyên nhân:

Trong quá trình nhập liệu, đơn vị tư vấn đã phân các vị trí thiếu sót và nhầm lẫn so với đơn giá đề xuất, đơn vị tư vấn đã kiểm tra rà soát và điều chỉnh lại (đã tiếp thu và hoàn thiện).

- Về phiếu điều tra:

Liệt kê giá tại các biểu tổng hợp có sự mâu thuẫn (giá điều tra thấp nhất nhưng lại cao hơn giá phổ biến). Nguyên nhân:

Các trường hợp có giá điều tra thấp nhất nhưng cao hơn giá đề xuất mà HĐĐD yêu cầu giải trình cụ thể rơi vào các tuyến đường Đất trong khu dân cư nông thôn tại các xã Duy Hải, xã Duy Nghĩa và xã Duy Thành. Như đã giải trình tại Báo cáo số 2094/BC-UBND ngày 18/11/2019 của UBND huyện Duy Xuyên, các đơn giá giao dịch chuyển nhượng tại các tuyến đường trong KDC nông thôn của các xã nói trên thực tế cao hơn so với giá đề xuất vì cùng cấp đường nhưng nằm tại các thôn có điều kiện thuận lợi hơn. Mặt khác, các tuyến đường này nằm trong dự án Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An tại xã Duy Hải, xã Duy Nghĩa và dự án Cải tạo lưới trung áp khu vực Thăng Bình - Duy Xuyên - Điện Bàn tại xã Duy Thành đang thực hiện bồi thường dở dang. Để tránh so bì khiếu kiện giữa các hộ dân được bồi thường trước và sau nên UBND huyện đề xuất bằng giá đất cụ thể đã được phê duyệt của các dự án nêu trên, do đó giá đề xuất thấp hơn giá thấp nhất điều tra khảo sát.

Kính báo cáo UBND tỉnh./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c)
- HĐ thẩm định bảng giá đất (b/c);
- Sở Tài chính;
- Lưu: VT, QLĐĐ.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Thọ

Số: 836 /BC-STNMT

Quảng Nam, ngày 20 tháng 11 năm 2019

BÁO CÁO

V/v tiếp thu, giải trình nội dung thẩm định bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh

Thực hiện Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính Phủ quy định về khung giá 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; Công văn số 709/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 20/02/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt dự án xây dựng Bảng giá đất và báo cáo tình hình tổ chức thực hiện Nghị định số 104/2014/NĐ-CP; Quyết định số 1433/QĐ-UBND ngày 15/5/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt dự án xây dựng Bảng giá đất thời kỳ 2020-2024; Thông báo số 188/TB-UBND ngày 24/5/2019 của UBND tỉnh về kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Đình Tùng tại Hội nghị triển khai xây dựng Bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh; UBND các huyện, thị xã, thành phố đã hợp đồng với Đơn vị tư vấn (hoặc tự tổ chức thực hiện) điều tra khảo sát giá đất thị trường để đề xuất bảng giá đất thời kỳ 2020-2024. Trên cơ sở đề xuất của UBND các huyện, thị xã, thành phố (có ý kiến thống nhất của Thường trực HĐND cấp huyện) Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổng hợp, xây dựng dự thảo bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất thẩm định.

Trên cơ sở văn bản thẩm định số 3074/BC-HĐTĐBGĐ ngày 15/11/2019 của Hội đồng thẩm định bảng giá, Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với UBND các huyện, thị xã, thành phố và các Đơn vị tư vấn rà soát, tiếp thu và giải trình lại một số nội dung cụ thể như sau:

I. Những nội dung đã tiếp thu và chỉnh sửa:

1. Hồ sơ gửi Hội đồng thẩm định:

- Hoàn chỉnh lại biểu mẫu số 13 và 14 của phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Hoàn chỉnh lại báo cáo thuyết minh theo kết quả thẩm định.

- Yêu cầu các địa phương cung cấp mẫu phiếu điều tra để Hội đồng thẩm định bảng giá đất thẩm định mẫu và lưu trữ hồ sơ.

2. Nội dung Quyết định quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024:

- Bổ sung quy định áp dụng hệ số 1,1 và 1,2 (hệ số ngã ba, ngã tư) đối với đất thương mại, dịch vụ.

3. Đối với dự thảo bảng giá đất:

* Các nội dung chung đã được tiếp thu điều chỉnh ở tất cả các địa phương:

- Điều chỉnh tên “đất trồng cây hằng năm còn lại” thành “đất trồng cây hằng năm khác”.

- Chỉnh sửa lại vị trí đất ở theo đúng quy định.

- Kiểm tra, chọn lọc lại các thông tin về giá đất thị trường của các địa phương cho phù hợp với giá đề xuất.

* Các nội dung chi tiết của từng địa phương:

3.1. Huyện Đại Lộc:

- Căn cứ vào kết quả tính toán theo phương pháp thu nhập do Đơn vị tư vấn đề xuất, UBND huyện Đại Lộc đã đề xuất tăng bảng giá đất nông nghiệp lên 20%. Tuy nhiên tại Báo cáo thẩm định số 3074/BC-HĐTĐBGĐ ngày 15/11/2019 của Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh, thì không thống nhất với đề xuất này. Sau khi nhận được văn bản thẩm định, Sở Tài nguyên và Môi trường đã thông tin lại với UBND huyện Đại Lộc để có ý kiến lại với Hội đồng thẩm định bảng giá đất nhưng không được Hội đồng chấp nhận. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp thu ý kiến của Hội đồng thẩm định bảng giá đất là không thống nhất tăng giá đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Đại Lộc.

- Bổ sung phương pháp xác định giá đất theo phương pháp thu nhập đối với việc đề xuất tăng giá đất nông nghiệp.

3.2. Huyện Phú Ninh:

- Tương tự như huyện Đại Lộc, UBND huyện Phú Ninh đã đề xuất tăng bảng giá đất nông nghiệp lên 15%. Tuy nhiên tại Báo cáo thẩm định số 3074/BC-HĐTĐBGĐ ngày 15/11/2019 của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thì không thống nhất với đề xuất này. Sau khi nhận được văn bản thẩm định, Sở Tài nguyên và Môi trường đã thông tin lại với UBND huyện Phú Ninh để có ý kiến lại với Hội đồng thẩm định bảng giá đất nhưng không được Hội đồng chấp nhận. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp thu ý kiến của Hội đồng thẩm định bảng giá đất là không thống nhất tăng giá đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Phú Ninh.

- Bổ sung phương pháp xác định giá đất theo phương pháp thu nhập đối với việc đề xuất tăng giá đất nông nghiệp.

3.3. Thị xã Điện Bàn:

- Thống nhất chỉ điều chỉnh nhẹ bảng giá đất nông nghiệp của thị xã Điện Bàn cho phù hợp với thành phố Hội An, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất điều chỉnh tăng 15%.

- Bổ sung phương pháp xác định giá đất theo phương pháp thu nhập đối với việc đề xuất tăng giá đất nông nghiệp.

3.4. Huyện Duy Xuyên:

- Điều chỉnh đơn giá đề xuất của tuyến đường 129 (từ cầu Cửa Đại đến giáp xã Bình Dương, huyện Thăng Bình) thuộc xã Duy Nghĩa từ 1.320.000đ/m² lên 1.500.000đ/m².

- Điều chỉnh đơn giá đề xuất của tuyến đường ĐH6BDX - xã Duy Nghĩa như sau:

TT	Tuyến đường, vị trí đất	Giá đã đề xuất (đ/m ²)	Giá điều chỉnh lại (đ/m ²)	Ghi chú
1	Đường ĐH6B.DX:			
-	Từ cầu Trường Giang đến giáp Khu TĐC Lệ Sơn	1.820.000	1.500.000	
-	Từ Khu TĐC Lệ Sơn đến giáp đường 35m thuộc Khu TĐC Sơn Viên	2.280.000	2.280.000	Giữ nguyên giá đề xuất cũ, bằng với giá đường có mặt cắt ngang 35m thuộc Khu TĐC Lệ Sơn
-	Từ đường 35m Khu TĐC Sơn Viên đến hết đường 35m (có dải phân cách)	4.600.000	4.600.000	Giữ nguyên giá đề xuất cũ, bằng với giá đường có mặt cắt ngang 35m thuộc Khu TĐC Sơn Viên
-	Từ giáp đường 35m (Khu TĐC Sơn Viên) đến giáp đường 129 (trừ mặt tiền đường 129)	2.760.000	2.280.000	
-	Từ giáp đường 129 đến giáp xã Duy Hải	2.480.000	1.500.000	Tương đồng với giá đường 129

3.5. Huyện Quế Sơn:

Bổ sung giá đất CCN Gò Đồng Mặt - Xã Quế Thuận: Cụm công nghiệp Gò Đồng Mặt vị trí đường ĐX- Tuyến Gò Đồng Mặt đi Phú Thọ - Đoạn từ 100m trở lên đến địa giới xã Phú Thọ, giá đất thời kỳ 2020-2024 đề xuất bằng năm 50% giá đất ở cùng vị trí: 180.000đ/m² x 50% = 90.000đ/m²

3.6. Huyện Nông Sơn:

Bổ sung giá đất khu dân cư sát trạm Y tế xã Quế Ninh (huyện Nông Sơn) bằng với giá đất tái định cư đã được phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-UBND ngày 30/01/2019 của UBND tỉnh là 500.000 đ/m², do khu vực này chưa có giao dịch chuyển nhượng.

Điều chỉnh giá đất "Bên xe Nông Sơn" từ bảng giá đất SXKD phi nông nghiệp không phải là đất TMDV sang bảng giá đất Thương mại dịch vụ.

Bổ sung giá đất CCN Trung An bằng 50% giá đất ở cùng vị trí: 300.000đ/m² x 50% = 150.000đ/m².

3.7. Thành phố Tam Kỳ:

Thống nhất điều chỉnh tên gọi đất thương mại, dịch vụ tại số 10, đường Nguyễn Du, phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ.

Thống nhất bỏ đơn giá đất Trường Mầm non Đô Rê mon chưa đưa vào bảng giá đất thời kỳ 2020-2024.

3.8. Huyện Thăng Bình:

Thống nhất điều chỉnh giá đất ở tuyến đường Thanh niên giáp ranh giữa xã Bình Dương và xã Duy Hải, huyện Duy Xuyên, đoạn “*Từ đường ra Bến Cá tổ 3, thôn Duy An, Hà Tây đến giáp dự án Nam Hội An*” là 780.000 đ/m² cho phù hợp với xã Duy Hải.

3.9. Huyện Hiệp Đức:

Phiếu điều tra vị trí 1 lại có giá 1.6000.000đ/m² thấp hơn phiếu điều tra vị trí 7 (2.000.000 đ/m²): Nguyên nhân do phiếu điều tra tại vị trí 7 (2.000.000 đ/m²) bao gồm giá đất và giá tài sản trên đất, nhưng chưa dùng phương pháp chiết trừ giá tài sản để tính giá đất. UBND huyện Hiệp Đức tiếp thu và chỉnh sửa lại phiếu này.

3.10. Huyện Nam Giang:

Thống nhất đề xuất bổ sung giá đất sản xuất kinh doanh không phải là thương mại dịch vụ đối với 02 Cụm Công nghiệp trên địa bàn huyện là Cụm Công nghiệp Thôn Hoa, thị trấn Thạnh Mỹ và Cụm Công nghiệp thôn Cà Đăng, xã Tà Bhing. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất Thương mại dịch vụ được tính bằng 50% giá đất ở tại vị trí đó.

3.11. Huyện Nam Trà My:

- Thống nhất điều chỉnh giá đất tại điểm 2.2, khoản 2, mục I là: 181.000đ bằng với giá đất quy định tại Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND ngày 20/12/2018 của UBND tỉnh.

- Về giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, không phải là thương mại dịch vụ: thống nhất bổ sung bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, không phải là thương mại dịch vụ đối với Cụm công nghiệp Trà Mai - Trà Don là: 67.500đồng.

II. Những nội dung giải trình lại:

1. Thành phố Hội An:

- Sau khi rà soát, kiểm tra lại các điều kiện về hạ tầng, giao thông thì UBND thành phố Hội An nhận thấy việc đề xuất giá đất của các tuyến đường còn lại giữa phường Cửa Đại (đất ở đô thị) với các xã Cẩm Thanh, Cẩm Kim (đất ở nông thôn) là phù hợp.

- Thành phố Hội An không quy hoạch cụm công nghiệp thương mại dịch vụ nên không đề xuất bảng giá đất thương mại dịch vụ riêng.

2. Thành phố Tam Kỳ:

- Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của đường Cụm công nghiệp Trường Xuân đã được UBND tỉnh phê duyệt trong bảng giá đất thời kỳ 2015-2019 là 1.372.000đồng/m², tại khu vực này đã được lấp đầy và sau khi khảo sát, điều tra không có thông tin chuyển nhượng, giao dịch đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp nên không có cơ sở để đề xuất tăng mà chỉ xem xét đề xuất tăng theo hệ số giá đất hằng năm cho phù hợp.

- Các tuyến đường còn lại của khối phố Phương Hòa Nam và Mỹ Thạch Trung thuộc phường Hòa Thuận chủ yếu là đất kiệt, hẻm đang triển khai khớp nối hạ tầng (ĐA đường gom Nguyễn Hoàng, ĐA KDC- TĐC...) và đang thực hiện bồi thường GPMB dở dang nên không đề xuất tăng theo giá khảo sát để tránh so bì, khiếu nại của các hộ dân bị ảnh hưởng dự án.

- Một số dự án đang bồi thường dở dang đã có Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể nên không điều chỉnh tăng theo mức giá phổ biến đã được điều tra.

- Điều chỉnh phân đoạn và đề xuất điều chỉnh giảm giá đất sau khi phân đoạn nhỏ so với giá quy định tại Bảng giá đất thời kỳ 2015 - 2019 (Quyết định số 20/2018/QĐ-UBND ngày 20/12/2018) nhưng không có Phiếu điều tra để chứng minh cho việc giảm giá:

+ Đường Nguyễn Văn Trỗi: phân chia theo thực tế về điều kiện hạ tầng, mật độ dân cư.

+ Đường Bạch Đằng: Thực tế đường Bạch Đằng tại vị trí này chỉ là đường đê sông Bàn Thạch (phần đê) chưa triển khai đầu tư hạ tầng tuyến đường Bạch Đằng; hiện trạng là đường đất nên việc phân thành 02 đoạn với mức giá đề xuất tương ứng nêu trên là phù hợp.

3. Huyện Duy Xuyên:

- Đối với đất ở nông thôn trên địa bàn huyện Duy Xuyên chưa sát với giá điều tra, cụ thể: có 10 phiếu điều tra, trong đó giá dao động từ 500.000 đ/m² đến 615.460 đ/m² (giá phổ biến 500.000 đ/m²) nhưng đề xuất giá 421.000 đ/m², nội dung này giải trình lại như sau:

Đơn giá đề xuất 421.000 đ/m² nêu trên là giá đất hiện nay đang thực hiện bồi thường dở dang cho dự án Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An đối với tuyến đường thuộc khu dân cư nông thôn - đường nông thôn rộng > =6m tại các thôn Tây Sơn Tây và Tây Sơn Đông, xã Duy Hải. Do nằm trong khu vực quy hoạch, giải phóng mặt bằng nên việc mua bán chuyển nhượng tại 02 thôn này trong những năm qua không phát sinh giao dịch.

Các thông tin phiếu điều tra mà UBND huyện Duy Xuyên đưa vào sử dụng để xây dựng Bảng giá đất thời kỳ 2020 - 2024 cho tuyến đường khu dân cư nông thôn - Đường nông thôn rộng > =6m - xã Duy Hải chủ yếu nằm tại các thôn Thuận Trì và thôn Trung Phường, nằm khu vực gần UBND xã Duy Hải và Trường học nên có đơn giá giao dịch từ 500.000đ/m² đến 615.460đ/m²

Để tránh so bì khiếu kiện giữa các hộ dân được bồi thường trước và sau nên UBND huyện đề xuất bằng với giá đất cụ thể được phê duyệt để áp dụng bồi thường dở dang cho các tuyến đường bị ảnh hưởng dự án Khu nghỉ dưỡng Nam Hội An là 421.000đ/m².

- Tại Quyết định số 20/2018/QĐ-UBND ngày 20/12/2018 của UBND tỉnh có quy định giá đất của 02 Cụm công nghiệp Gò Nô và Cồn Đu - xã Duy Châu. Tuy nhiên, hiện nay 02 Cụm công nghiệp này không còn nằm trong Quy hoạch phát triển Cụm công nghiệp được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3924/QĐ-UBND ngày 28/12/2018, do đó trong lần xây dựng Bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 này, UBND huyện không đề xuất giá đất của 02 vị trí nêu trên.

- Đối với 02 Cụm công nghiệp Duy Nghĩa 1 và Cụm công nghiệp Duy Nghĩa 2 nằm trong danh mục được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt tại Quyết định số 3924/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 về phê duyệt quy hoạch phát triển Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Nam đến năm 2025, có xét đến năm 2035. Tuy nhiên, hiện nay 02 Cụm công nghiệp này chưa hình thành, chưa đi vào hoạt động nên UBND huyện Duy Xuyên chưa có cơ sở để đề xuất đưa vào Bảng giá đất thời kỳ 2020-2024.

- Riêng đối với 02 cụm: Mặt tiền QL 14H (Phía Nam đường) - đoạn Xí nghiệp may Ánh Sáng 1 - xã Duy Phước và Cụm công nghiệp Gò Dồi (cũ) - xã Duy Trung: Tuy không nằm trong danh mục được phê duyệt tại Quyết định số 3924/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh, nhưng hiện nay 02 Cụm công nghiệp này vẫn đang hoạt động sản xuất kinh doanh nên UBND huyện vẫn đề xuất giá không thay đổi so với Quyết định số 20/2018/QĐ-UBND ngày 20/12/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam, chỉ đề xuất đổi tên cũ lại cho đúng theo hiện trạng.

4. Huyện Núi Thành:

- Đất ven đường ĐH104 mới (xã Tam Xuân 1) chia thành 02 đoạn, có giá đề xuất chênh lệch lớn, do nguyên nhân sau:

+ Đoạn từ đường sắt đến kênh mương (cổng 03 cửa): có mặt đường rộng, dân cư tập trung, được kết nối với đoạn từ đường sắt đến quốc lộ 1A (có giá đề xuất 3.400.000 đồng/m²) nên giá đề xuất là 2.520.000 đồng/m² phù hợp với giá phổ biến trên thị trường.

+ Đoạn từ kênh mương (cổng 03 cửa) đến tràn xả lũ Phú Ninh: có mặt cắt đường hẹp hơn, tương đương với đường nội đồng, hai bên đường là kênh mương không có dân cư sinh sống nên đề xuất giá 320.000 đồng/m² để tương đồng với đoạn nối tiếp của xã Tam Xuân 2.

- Đối với giá đất giáp ranh trên đường ĐT.613B (đường thanh niên ven biển cũ) giữa Tam Tiến và Tam Thanh (Tam Kỳ) có chênh lệch lớn. Qua kiểm tra, rà soát lại các thông tin giao dịch cũng như hiện trạng hạ tầng giao thông, các yếu tố sinh lợi khác, xét thấy: đường ĐT.613B thuộc xã Tam Tiến là đường thâm nhập nhựa, có mặt cắt nhỏ hơn, không được đầu tư, nâng cấp, hiện tại đường đã bị xuống cấp thường xuất hiện các ổ gà, ngược lại đoạn qua xã Tam Thanh mặt đường rộng và được nâng cấp, duy tu sửa chữa nên nền đường tốt hơn rất nhiều; đất ở thuộc xã Tam Thanh là đất đã được phân lô quy hoạch hoàn chỉnh, thuộc quy hoạch khu quảng trường Biển Tam Thanh nên có nhiều thuận lợi hơn. Mặt khác, đoạn đường ĐT.613B qua xã Tam Tiến được kéo dài vào đến giáp xã Tam Hòa có điều kiện phát triển không cao và tương đồng với nhau, khi

nâng giá đoạn đầu tuyến để tương đồng với Tam Thanh sẽ kéo theo các đoạn còn lại trên tuyến không tương đồng do không có điểm chia cắt rõ rệt. Do vậy, UBND huyện Núi Thành giữ nguyên giá đất đã đề xuất là 2.100.000 đồng là phù hợp với thực trạng tại địa phương.

Về phía Tam Thanh thì giá đất cụ thể để áp dụng bồi thường của tuyến đường Thanh Niên đã được UBND thành phố Tam Kỳ phê duyệt là 11.300.000đồng/m², do vậy không thể điều chỉnh thấp hơn mức giá này.

5. Huyện Bắc Trà My:

Đất ở nông thôn: tất cả các vị trí trên địa bàn các xã Trà Dương, xã Trà Đông, Trà Núi, Trà Cót, Trà Tân, Trà Giác đồng loạt điều chỉnh giảm phổ biến từ 5% đến 15%. Theo giải trình của UBND huyện Bắc Trà My thì trên địa bàn huyện Bắc Trà My thực sự chưa có thị trường bất động sản, các giao dịch đất đai diễn ra rất ít nên thiếu thông tin, đất đai chuyển nhượng chủ yếu nhằm phục vụ cho nhu cầu xây dựng nhà ở thực sự của các hộ dân địa phương và cán bộ, công chức, giáo viên ở đồng bằng lên công tác và lập nghiệp ở Bắc Trà My, chỉ đột biến tại một vài vị trí cố định do nhu cầu kinh doanh của một vài đơn vị tổ chức, còn lại gần như không có thay đổi nhiều. Mặc khác, gần đây huyện Bắc Trà My thường xuyên chịu nhiều yếu tố tác động bất lợi của thiên nhiên như: Động đất tiếp tục xảy ra, tình trạng sạt lở đất khi mưa lũ... đã gây tâm lý bất an trong nhân dân nên cũng tác động đến nhu cầu mua bán, chuyển nhượng đất đai. Hơn nữa hiện nay, trên địa bàn huyện hình thành 02 khu dân cư khai thác quỹ đất là Khu Dân cư Dương Hòa (thuộc xã Trà Sơn) và Khu dân cư Chợ cũ (tại Thị trấn Trà My), do vậy nhu cầu về đất xây dựng nhà ở trên địa bàn huyện gần như đã bão hòa, nên mặt bằng chung thì giá đất có xu hướng giảm.

6. Huyện Tây Giang

- Đối với đất ở, trên địa bàn huyện các thông tin giao dịch, chuyển nhượng rất hạn chế, chủ yếu tập trung tại khu Trung tâm hành chính huyện (thôn Agrông, xã ATiêng). Tại khu Trung tâm hành chính huyện cơ sở hạ tầng được đầu tư xây dựng khang trang, đồng bộ và đặc biệt là hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp nước sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng... Ngoài ra, nhu cầu sử dụng đất ở tại khu vực này rất lớn, trong khi đó quỹ đất rất hạn chế nên một số tuyến đường trong thời gian qua có sự biến động tăng rất lớn 247% đến 316%, các khu vực còn lại trên địa bàn xã Atiêng tăng khoảng 10%. Tỷ lệ tăng cao nhưng mức giá vẫn thấp hơn nhiều so với các huyện lân cận, cụ thể:

Tên huyện	Mức giá cao nhất (đồng/m ²)	Ghi chú
Tây Giang	1.800.000	Đường số 1
Đông Giang	2.500.000	Đoạn từ Hạt kiểm lâm Đông Tây Giang đến hết Trụ sở Chi cục Thuế (mới)
Nam Giang	3.500.000	Từ cầu Khe Diêng đến cầu Khe Rọm
Nam Trà My	2.120.000	Từ ngã 3 Bưu điện đến giáp cầu Huyện đội

- Đối với các Cụm công nghiệp: Tây Giang là huyện vùng núi thuộc khu vực đặc biệt khó khăn, nên đề tạo điều kiện thu hút các dự án đầu tư nhằm giải quyết công ăn, việc làm cho người dân địa phương, góp phần phát triển kinh tế xã hội, UBND huyện Tây Giang đề xuất đơn giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ bằng với giá đất quy định tại Quyết định số 20/2018/QĐ-UBND ngày 20/12/2018 (vì trong thời gian qua, với đơn giá hiện hành nhưng cũng có rất ít nhà đầu tư quan tâm đầu tư trên địa bàn).

- Đối với Cụm công nghiệp xã Lăng (mới bổ sung) : Qua so sánh, đối chiếu điều kiện về vị trí, hạ tầng với các cụm công nghiệp khác đang hoạt động trên địa bàn, UBND huyện đề xuất giá đất cho Cụm công nghiệp xã Lăng là 56.000 đ/m².

7. Huyện Đông Giang:

Tuyến đường QL 14G: Do giá khảo sát thời điểm chuyển nhượng từ cuối năm 2017 nên khi đề xuất giá hiện nay có điều chỉnh tăng thêm khoảng 10% phù hợp.

Đất sản xuất kinh doanh không phải là thương mại dịch vụ: Sau khi rà soát doanh sách các cụm công nghiệp đang hoạt động trên địa bàn huyện theo Quyết định số 3924/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam về phê duyệt Quy hoạch phát triển cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Nam đến năm 2025, có xét đến năm 2035, huyện Đông Giang chỉ có 02 cụm công nghiệp là: Cụm CN thôn Bôn, xã Ba; Cụm A Xờ, xã Mà Cooih. Do đó, huyện Đông Giang chỉ đề xuất giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ tại 02 cụm công nghiệp nêu trên.

8. Huyện Hiệp Đức:

- Có nhiều vị trí chưa có phiếu điều tra khảo sát nhưng đề xuất giá đất tăng: Nguyên nhân là trong thực tế thị trường bất động sản đối với đất ở tại nông thôn chủ yếu tập trung tại các khu dân cư tập trung, khu trung tâm cụm xã, gần các cụm công nghiệp, gần điểm chợ, các trục giao thông chính (Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ) có diễn ra giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải điều chỉnh mức giá đất cho phù hợp với thực tế. Đối với những vị trí không có phiếu điều tra nhưng phải điều chỉnh cho tương đồng với các đoạn đường, tuyến đường cho phù hợp với mức giá đất chung trên từng địa bàn, nếu không điều chỉnh sẽ bị chênh lệch lớn so với những vị trí có phiếu điều tra.

- Nhiều vị trí có giá đất tăng cao đột biến (trên 30%, có trường hợp tăng 100%): Nguyên nhân là do trong quá trình thực hiện bảng giá đất thời kỳ 2014-2019, các vị trí này hàng năm chưa được xem xét điều chỉnh, do vậy khi xây dựng bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 cần phải điều chỉnh cho phù hợp với giá phổ biến trên thị trường.

- Nhiều Phiếu điều tra có giá thấp hơn bảng giá và hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 quy định tại Quyết định số 20/2018/QĐ-UBND và Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND cùng ngày 20/12/2018, nhưng lại đề xuất bảng giá đất cho thời kỳ 2020-2024 lại cao hơn rất nhiều so với bảng giá và hệ số điều chỉnh giá

đất năm 2019: Nguyên nhân là do khu vực này trong quá trình điều tra, khảo sát giá đất thì ngoài thông tin phiếu điều tra giá đất thị trường, thì UBND huyện còn xem xét mức giá khởi điểm (từ 3.100.000 đồng/m² - 3.720.000 đồng/m²) để đấu giá QSD đất tại các dự án khai thác quỹ đất để đề xuất mức giá cho phù hợp.

- Nhiều Phiếu điều tra có giá cao bằng giá và hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 quy định tại Quyết định số 20/2018/QĐ-UBND và Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND cùng ngày 20/12/2018, nhưng lại đề xuất bảng giá đất cho thời kỳ 2020-2024 lại thấp hơn rất nhiều so với bảng giá và hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019: Các trường hợp này thuộc xã Quế Lư và xã Bình Sơn, ở các xã này tình hình giao dịch chuyển nhượng QSD đất ít xảy ra, nên giá đất được điều tra, khảo sát chưa mang tính phổ biến. Do đó, khi đề xuất mức giá đất thời kỳ 2020-2024 tại các khu vực này, UBND huyện đã xem xét, so sánh các yếu tố về điều kiện kinh tế - xã hội của từng địa bàn để đề xuất bảng giá đất đảm bảo tính ổn định, ít có biến động lớn, đặc biệt là xã miền núi có điều kiện khó khăn.

- Hầu hết mỗi tuyến đường đều có phiếu điều tra, riêng các đoạn đường nhánh nhiều tuyến đường không có Phiếu điều tra: Nguyên nhân là do các đoạn đường nhánh không có giao dịch chuyển nhượng QSD đất, do vậy khi đề xuất giá đất tại các tuyến đường này, UBND huyện đã xem xét phiếu điều tra của các tuyến đường khác, điều chỉnh các yếu tố tương đồng để đề xuất giá đất cho phù hợp.

- Giá đất điều chỉnh tăng bình quân 27% so với bảng giá và hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019. Tuy nhiên, còn nhiều trường hợp tăng quá cao (trên 30%, có trường hợp cao nhất là 68%): Các vị trí này, trước đây thuộc khu vực đang thực hiện dở dang công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng nên chưa đề xuất điều chỉnh bảng giá đất. Hiện nay, tại khu vực này đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, nên cần phải xây dựng bảng giá đất tăng cho phù hợp với giá phổ biến trên thị trường.

9. Huyện Nam Giang:

- Qua rà soát thì trên địa bàn huyện Nam Giang không có khu, cụm thương mại dịch vụ nên không đề xuất bảng giá đất thương mại dịch vụ riêng mà thống nhất tính bằng 70% giá đất ở.

- Một số vị trí không có phiếu điều tra nhưng đề xuất giá đất tăng cao: Huyện Nam Giang là huyện miền núi nên giao dịch chỉ tập trung tại thị trấn Thanh Mỹ, một vài giao dịch tại xã Cà Dy, các xã còn lại không có giao dịch mua bán nên chỉ điều tra về các thông tin về kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng, cung cấp dịch vụ,... để đánh giá và đề xuất mức giá cho phù hợp với mặt bằng chung trên toàn huyện.

10. Huyện Phước Sơn:

- Một số tuyến đường không có thông tin khảo sát hoặc thông tin khảo sát chưa đảm bảo nhưng vẫn đề xuất tăng giá so với giá đất hiện hành: do đặc thù là huyện miền núi nên giao dịch về QSD đất chỉ tập trung ở một vài địa phương. Tuy nhiên, khi đề xuất giá ở các vị trí không có giao dịch chuyển nhượng QSD

đất thì cũng phải xem xét cho tương thích với giá thực tế ở các vị trí khác cho phù hợp, đảm bảo sự công bằng về quyền và lợi ích của người sử dụng đất.

- Đường Mai Thúc Loan - Đoạn từ đường Huỳnh Thúc Kháng qua cụm công nghiệp Tây - Nam đến giáp đường Võ Nguyên Giáp đề xuất tăng từ 360.000đ/m² lên 500.000đ/m² nhưng không có phiếu điều tra: Đoạn này không có giao dịch QSD đất, nhưng trong thực tế thì hiện nay đoạn này đang nâng cấp đường giao thông và các dịch vụ ăn uống phát triển, có khả năng sinh lợi cao. Do vậy, nhận thấy cần thiết có sự điều chỉnh tăng cho phù hợp với các tuyến đường khác trong khu vực.

- Một số kiệt hẻm tăng từ 14-20% nguyên nhân các kiệt này tăng là do thông với các trục đường chính, dân cư sinh sống tập trung và thuận lợi về điều kiện được hưởng các công trình phúc lợi công cộng ngày càng được Nhà nước đầu tư.

- Đối với đất ở nông thôn thì phần lớn không điều chỉnh, trường hợp có điều chỉnh tăng thì chỉ điều chỉnh tăng đoạn ranh giới xã Phước Xuân và thị trấn Khâm Đức từ 70.000đ/m² lên 100.000đ/m² để giảm sự tỷ lệ chênh lệch giá tại khu vực giáp ranh với thị trấn Khâm Đức.

- Theo Quyết định số 3924/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh ban hành danh mục các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh đến năm 2025, thì huyện Phước Sơn có 2 cụm công nghiệp tại thị trấn Khâm Đức và xã Phước Xuân. Trong đó, dự kiến chuyển dời CCN xã Phước Xuân đến vị trí quy hoạch mới. Tuy nhiên, đến nay các CCN này chưa được đầu tư xây dựng do đó chưa quy định giá đất riêng mà thống nhất tính bằng 50% giá đất ở.

11. Huyện Tiên Phước:

Một số tuyến đường không có thông tin khảo sát hoặc thông tin khảo sát chưa đảm bảo nhưng vẫn đề xuất tăng giá so với giá đất hiện hành: do đặc thù là huyện miền núi nên giao dịch về QSD đất chỉ diễn ra ở những khu dân cư tập trung. Tuy nhiên, khi đề xuất giá ở các vị trí không có thông tin chuyển nhượng QSD đất thì cũng phải xem xét tính tương thích về điều kiện hạ tầng và kinh tế xã hội so với các vị trí đã có phiếu điều tra để đề xuất giá cho phù hợp, đảm bảo sự công bằng về quyền và lợi ích của người sử dụng đất.

Trên đây là báo cáo giải trình của Sở Tài nguyên và Môi trường về nội dung thẩm định bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh. Kính đề nghị Hội đồng thẩm định bảng giá đất tỉnh xem xét, cho ý kiến.

Nơi nhận:

- HĐ thẩm định bảng giá đất (b/c);
- Sở Tài chính;
- Lưu: VT, QLĐĐ.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

(đã ký)

Nguyễn Văn Thọ