

Số: 67/STC-GM

Bắc Giang, ngày 21 tháng 7 năm 2017

GIẤY MỜI
V/v thẩm định giá đất

Kính gửi: - Văn phòng UBND tỉnh
- Thành viên Hội đồng thẩm định giá đất
- Tổ chuyên viên giúp việc Hội đồng

Trên cơ sở đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 483/TTr-TNMT ngày 18/7/2017 V/v đề nghị phê duyệt giá, hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án đầu tư và Tờ trình số 484/TTr-TNMT ngày 18/7/2017 về việc đề nghị thẩm định giá đất Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm đối với Công ty TNHH Một thành viên sinh vật cảnh Hoàng Linh thuê đất tại tiểu khu 4, 5 thị trấn Neo, huyện Yên Dũng và Hợp tác xã Văn Chiến thuê đất tại phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang (có Tờ trình kèm theo). Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh triệu tập các Thành viên Hội đồng thẩm định giá đất tham gia thẩm định giá đất làm căn cứ trình UBND tỉnh xem xét quyết định.

1. Nội dung thẩm định

- Thẩm định lại giá đất Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm do thay đổi Thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với: Công ty cổ phần Phúc Hưng thuê đất thuộc địa bàn xã Tân Dĩnh, huyện Giang; Công ty cổ phần FQH thuê đất thuộc địa bàn xã Song Khê, thành phố Bắc Giang.

- Thẩm định giá đất Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm đối với Công ty TNHH Fu giang thuê đất để xây dựng Khu công nghiệp Vân Trung, tỉnh Bắc Giang (đợt 6) thuộc địa bàn huyện Yên Dũng và huyện Việt Yên.

- Thẩm định giá đất Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm đối với Công ty TNHH Một thành viên sinh vật cảnh Hoàng Linh thuộc địa bàn huyện Yên Dũng.

- Thẩm định giá đất Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm đối với Hợp tác xã Văn Chiến thuê đất thuộc địa bàn thành phố Bắc Giang.

2. Thành phần tham dự:

- Văn phòng UBND tỉnh: đại diện phòng Kinh tế
- Sở Tài chính Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế, UBND huyện Yên Dũng, Lạng Giang, thành phố Bắc Giang: Thành viên Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh và Tổ chuyên viên giúp việc Hội đồng

- Đơn vị tư vấn định giá đất: Lãnh đạo và thành phần có liên quan.

2. Địa điểm và thời gian:

- Vào hồi 14 giờ 00 phút ngày 24 tháng 7 năm 2017, tại phòng họp tầng 2, Sở Tài chính.

Ghi chú: Đề nghị thành viên Hội đồng thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị tài liệu giải trình phương án giá đất cho thuê, mời giúp đơn vị tư vấn về giá đất cho thuê.

Vậy đề nghị các đại biểu tham dự đầy đủ và đúng thành phần./.

Nơi nhận:

- Lưu: VT, Giá..

Bản điện tử:

- Văn phòng UBND tỉnh;

- Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Cục Thuế;

- UBND huyện Yên Dũng, Lạng Giang, thành phố Bắc Giang;

- GD, PGD./.

**TH. CHỦ TỊCH
THƯỜNG TRỰC HỘI ĐỒNG**
**SỞ
TÀI CHÍNH**
LIÊN BẮC GIANG

Nguyễn Hoàng Phương
PHÓ GIÁM ĐỐC SỞ TÀI CHÍNH



Số: 483 /TT- TNMT

Bắc Giang, ngày 18 tháng 7 năm 2017

TỜ TRÌNH

V/v đề nghị phê duyệt giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án đầu tư

Kính gửi: Hội đồng thẩm định giá đất

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; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ 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 xác 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 số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư liên tịch 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 861/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Bảng giá đất giai đoạn 2015-2019 tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 65/QĐ- UBND ngày 25/01/2017 của UBND tỉnh v/v phê duyệt giá đất cho thuê thực hiện dự án đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 157/QĐ- UBND ngày 27/3/2017 của UBND tỉnh v/v thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất cho Công ty TNHH Fu giang thuê đất để xây dựng Khu công nghiệp Vân Trung, tỉnh Bắc Giang (đợt 6).

Căn cứ đề nghị của Cục Thuế tỉnh tại Công văn số 2262/CT- QLCKTTĐ ngày 05/6/2017 v/v đề nghị phê duyệt lại giá đất cho thuê thực hiện dự án đầu tư.

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định đề trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất để xác định tiền thuê đất đối với một số đơn vị như sau:

1. Đối với diện tích đất Công ty TNHH Fugiang thuê đất để xây dựng Khu công nghiệp Vân Trung, tỉnh Bắc Giang (đợt 6).

Ngày 27/3/2017, UBND tỉnh có Quyết định số 157/QĐ- UBND v/v thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất cho Công ty TNHH Fugiang thuê đất để xây dựng Khu công nghiệp Vân Trung, tỉnh Bắc Giang (đợt 6), với diện tích 30.656,2m² để thực hiện dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Vân Trung,

Trên cơ sở Phiếu chuyển thông tin địa chính số 753/PC- TTĐC ngày 20/4/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường và Bảng giá đất giai đoạn 2015- 2019 tỉnh Bắc Giang, xác định giá trị khu đất UBND tỉnh Bắc Giang cho Công ty TNHH Fugiang thuê đất để xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Vân Trung (đợt 6) có giá trị quyền sử dụng đất theo Bảng giá đất là: **19.926.530.000 đồng** và thuộc trường hợp phải thuê thẩm định giá để xác định giá đất cho thuê theo giá thị trường.

Tuy nhiên, cũng tại vị trí, khu vực liền kề (Khu công nghiệp Vân Trung) ngày 25/01/2017, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 65/QĐ- UBND về việc phê duyệt giá đất cho thuê thực hiện dự án đầu tư, trong đó có giá đất cho thuê đối với Công ty TNHH Fugiang (đợt 5) là: 1.158.000 đồng/m².

Để giảm bớt thời gian thực hiện các thủ tục và kinh phí thuê thẩm định giá, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định để tham mưu UBND tỉnh cho phép áp dụng giá đất cho thuê (đợt 5) là 1.158.000 đồng/m² đối với diện tích thuê đất đợt 6 (30.656,2m²).

2. Đối với Công ty Cổ phần Phúc Hưng và Công ty Cổ phần FQH.

Ngày 05/6/2017 Cục Thuế tỉnh có Công văn số 2262/CT-QLCKTTĐ v/v đề nghị phê duyệt lại giá đất cho thuê thực hiện dự án đầu tư.

2.1. Đối với Công ty Cổ phần Phúc Hưng.

Ngày 07/3/2014, UBND tỉnh cho công ty Cổ phần Phúc Hưng thuê đất tại Quyết định số 96/QĐ- UBND thuộc xã Tân Dĩnh, huyện Lạng Giang, với diện tích 42.037,2m² để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà máy gia công kết cấu, sản xuất bê tông thương phẩm và cấu kiện bê tông đúc sẵn.

Ngày 13/6/2014, UBND tỉnh phê duyệt giá đất cho thuê tại Quyết định số 341/QĐ- UBND, với mức giá 1.218.000 đồng/m² (xác định vị trí 1,2,3 Quốc lộ 1A, xã Tân Dĩnh (không có rào chắn) đoạn từ tiếp giáp địa giới hành chính xã Dĩnh Trì đến hết Công ty TNHH bán kẹo Tích Sỹ Giai).

Ngày 12/8/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có phiếu chuyển thông tin địa chính số 98/PC-TTĐC, xác định lại vị trí của đơn vị (xác định vị trí 2,3,4 Quốc lộ 1A, xã Tân Dĩnh (không có rào chắn) đoạn từ tiếp giáp địa giới hành chính xã Dĩnh Trì đến hết Công ty TNHH bán kẹo Tích Sỹ Giai). Do vậy, ngày 05/9/2014, UBND tỉnh phê duyệt lại giá đất cho thuê của công ty là 744.000đồng/m²;

Tuy nhiên, đến ngày 16/02/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có phiếu chuyển thông tin địa chính số 243/PC- TTĐC xác định lại thông tin địa chính cho Công ty Cổ phần Phúc Hưng, xác định vị trí 1, khu vực 1, xã Tân Dĩnh.

Do công ty Cổ phần Phúc Hưng đã được thuê đất từ năm 2014, Sở Tài chính đã thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá để xác định giá đất trình UBND tỉnh phê duyệt, do vậy Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định lại giá đất cho thuê đối với Cổ phần Phúc Hưng trên cơ sở Tờ trình số 45/TTr- STC ngày 30/5/2014, Tờ trình số 71/TTr- STC ngày 26/8/2014, với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2 (lần).

2.2. Đối với Công ty Cổ phần FQH.

Ngày 27/8/2013, công ty Cổ phần FQH được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 423/QĐ- UBND thuộc thôn Yên Khê, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang, với diện tích 6.668,9m² để thực hiện dự án đầu tư xây dựng xây dựng khu mua bán, bảo dưỡng ô tô các loại, thương mại dịch vụ tổng hợp.

Ngày 03/12/2013, UBND tỉnh phê duyệt giá đất cho thuê tại Quyết định số 643/QĐ- UBND với mức giá 1.580.000 đồng/m² trên cơ sở Tờ trình số 96/TTr- STC ngày 29/11/2013 của Sở Tài chính và phiếu chuyển thông tin địa chính số 63/PC- TTĐC của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (xác định vị trí 2,3 Quốc lộ 1A qua thành phố Bắc Giang).

Tuy nhiên, đến ngày 19/10/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường có phiếu chuyển thông tin địa chính số 1886/PC- TTĐC xác định lại vị trí cho Công ty Cổ phần FQH là khu vực 1, vị trí 1, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang.

Do công ty Cổ phần FQH đã được thuê đất từ năm 2013, Sở Tài chính đã thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá để xác định giá đất trình UBND tỉnh phê duyệt, do vậy Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, thẩm định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định lại giá đất cho thuê đối với Cổ phần FQH trên cơ sở Tờ trình số 96/TTr- STC ngày 29/11/2013 của Sở Tài chính với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,1 (lần).

(Kèm theo Công văn số 2262/CT-QLCKTTĐ ngày 05/6/2017 của Cục Thuế tỉnh và các văn bản liên quan)

Đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất xem xét thẩm định, đề Sở Tài nguyên và Môi trường có cơ sở trình UBND tỉnh phê duyệt./.

Nơi nhận: *th*

- Như trên;
- Lưu VT, KHTC (2 bản).-

Bản điện tử

- Cục Thuế;
- Sở Tài chính;
- LDS; VPS.



Ngô Văn Xuyên



TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị thẩm định giá đất Nhà nước cho thuê đất
trả tiền hàng năm đối với Công ty TNHH một thành viên sinh vật cảnh
Hoàng Linh thuê đất tại tiểu khu 4,5 thị trấn Neo, huyện Yên Dũng và HTX
Văn Chiến thuê đất tại phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang

Kính gửi: Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh

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; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ 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 xác 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 số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư liên tịch 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 861/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Bảng giá đất giai đoạn 2015-2019 tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 158/QĐ-UBND ngày 27/3/2017 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cho Công ty TNHH một thành viên sinh vật cảnh Hoàng Linh thuê đất tại thị trấn Neo, huyện Yên Dũng; Quyết định số 42/QĐ- UBND ngày 20/01/2017 của UBND tỉnh v/v thu hồi đất của HTX đầu tư, xây dựng, quản lý và khai thác chợ Hải An quản lý cho HTX Văn Chiến thuê đất tại phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang;

Trên cơ sở thông tin xác định nghĩa vụ tài chính thừa đất Công ty TNHH một thành viên sinh vật cảnh Hoàng Linh thuê đất tại tiểu khu 4,5 thị trấn Neo, huyện Yên Dũng và HTX Văn Chiến thuê đất tại phường Hoàng Văn Thụ, thành phố

Bắc Giang, Sở Tài nguyên và Môi trường thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá xác định giá đất để tính tiền thuê đất của các đơn vị. Sau khi có kết quả Chứng thư thẩm định qua phân tích, so sánh và giá trị tham khảo Chứng thư thẩm định giá. Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Hội đồng thẩm định giá của tỉnh thẩm định giá cho thuê đối với Công ty TNHH một thành viên sinh vật cảnh Hoàng Linh, HTX Văn Chiến, như sau:

1. Giá đất thương mại, dịch vụ để xác định tiền thuê đất hàng năm của Công ty TNHH một thành viên sinh vật cảnh Hoàng Linh thuê đất tại thị trấn Neo, huyện Yên Dũng:

1.1. Đối với đường tỉnh 398 đoạn từ giáp công Buộm đến hết đất nhà ông Hoan (đường rẽ đi cầu Cà, xã Cảnh Thụy):

- Vị trí 1: 4.627.000 đồng/m²;
- Vị trí 2: 1.719.000 đồng/m²;
- Vị trí 3: 1.032.000 đồng/m²;

1.2. Đối với đường vành đai 2, thị trấn Neo.

- Vị trí 1: 4.686.000 đồng/m²;
- Vị trí 2: 2.812.000 đồng/m²;
- Vị trí 3: 1.688.000 đồng/m²;
- Vị trí 4: 1.013.000 đồng/m²;

2. Giá đất thương mại, dịch vụ để xác định tiền thuê đất hàng năm của HTX Văn Chiến thuê đất tại phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang (đường Hùng Vương đoạn từ đường Nguyễn Thị Lưu đến Quốc lộ 1A):

- Vị trí 1: 37.543.000 đồng/m²;
- Vị trí 2: 17.833.000 đồng/m²;
- Vị trí 3: 10.700.000 đồng/m²;

(Kèm theo Chứng thư định giá và Báo cáo thuyết minh)

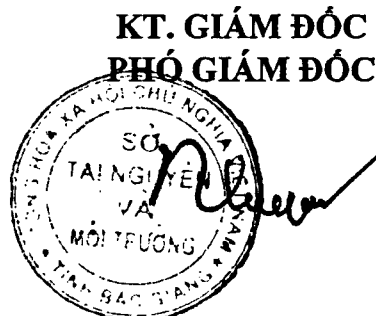
Vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Hội đồng thẩm định giá của tỉnh thẩm định, để Sở Tài nguyên và Môi trường có cơ sở trình UBND tỉnh phê duyệt./.

Nơi nhận: *X*

- Như trên;
- Lưu: VT, KHTC (6 bản).

Bản điện tử:

- LĐS, VPS.



Ngô Văn Xuyên