

*(DỰ THẢO)*

**PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT**

**Làm căn cứ tính tiền thuê đất thực hiện Dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Thăng Quân huyện Yên Sơn tại xã Lang Quán, xã Chân Sơn và thị trấn Yên Sơn, huyện Yên Sơn (đợt 1)**

*(Kèm theo Tờ trình số /TTr-STNMT ngày /12 /2023  
của Sở Tài nguyên và Môi trường)*

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Quản lý Thuế năm 2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; 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; số 01/2017/NĐCP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật đất đai; số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 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; số 126/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý Thuế;

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

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 Quyết định số 91/QĐ-UBND ngày 13/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Tuyên Quang; Quyết định số 338/QĐ-UBND ngày 08/9/2023 về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Quyết định số 223/QĐ-UBND ngày 18/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về chủ trương đầu tư; Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (lần 1); Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (lần 2);

Căn cứ Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 18/01/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Yên Sơn về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Thăng Quân, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang;

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; 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 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 353/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất thực hiện dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Thăng Quân, huyện Yên Sơn tại xã Lang Quán, xã Chân Sơn và thị trấn Yên Sơn, huyện Yên Sơn (Đợt 1);

Căn cứ Kế hoạch số 159/KH-UBND ngày 14/7/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc định giá đất cụ thể năm 2023 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Văn bản cam kết số: 03.11 /CV-CT ngày 16/11/2023 của Công ty Cổ Phần Woodsland Tuyên Quang ề cam kết thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Thăng Quân, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Hợp đồng kinh tế số 67/HĐKT ngày 18/10/2023 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường và Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Việt Nam gói thầu Tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất thực hiện dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Thăng Quân huyện Yên Sơn tại xã Lang Quán, xã Chân Sơn và thị trấn Yên Sơn, huyện Yên Sơn (đợt 1);

Căn cứ Văn bản cam kết số: 03.11/CV-CT ngày 16/11/2023 của Công ty Cổ Phần Woodsland Tuyên Quang về cam kết thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Thăng Quân, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ Biên bản họp Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất ngày 05/12/2023;

Căn cứ Văn bản số 3195/STC-QLGCS&TCND ngày 07/12/2023 của Sở Tài chính về việc đề nghị hoàn thiện hồ sơ xác định giá đất cụ thể;

Căn cứ Chứng thư định giá đất số 2311035.01/CT-VVF ngày 08/12/2023 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Việt Nam lập (đơn vị

tư vấn chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả xác định giá đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Đất đai),

Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng phương án giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền thuê đất thực hiện Dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Thăng Quân huyện Yên Sơn tại xã Lang Quán, xã Chân Sơn và thị trấn Yên Sơn, huyện Yên Sơn (đợt 1) với nội dung như sau:

## **I. Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất cần định giá**

### **1. Mục đích định giá đất**

Xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền thuê đất thực hiện Dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Thăng Quân huyện Yên Sơn tại xã Lang Quán, xã Chân Sơn và thị trấn Yên Sơn, huyện Yên Sơn (đợt 1).

### **2. Các thông tin về khu đất cần định giá**

#### *2.1. Vị trí, hiện trạng khu đất:*

Khu đất thực hiện Dự án cụm công nghiệp Thăng Quân thuộc ba đơn vị hành chính: Thị trấn Yên Sơn, xã Lang Quán và xã Chân Sơn huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang, có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp Cụm công nghiệp chế biến gỗ Tuyên Quang;
- Phía Nam: Giáp khu dân cư thôn Nhà Thờ xã Chân Sơn;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư tổ dân phố Nông Trường của thị trấn Yên Sơn và khu đất trồng hoa màu của xã Lang Quán;
- Phía Tây: Giáp khu đất canh tác tại thôn 3 của xã Lang Quán.

#### *2.2. Diện tích, mục đích cho thuê đất, thời hạn thuê đất, hình thức thuê đất*

Căn cứ Quyết định số 353/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất thực hiện dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Thăng Quân, huyện Yên Sơn tại xã Lang Quán, xã Chân Sơn và thị trấn Yên Sơn, huyện Yên Sơn (Đợt 1). Tổng diện tích đất cho thuê là 271.653,0 m<sup>2</sup>, cụ thể như sau:

- Loại đất thuê: Đất cụm công nghiệp (SKN)
- Thời điểm thuê đất: Từ ngày 18/9/2023.
- Thời hạn thuê đất: Đến ngày 18/8/2068 (Theo thời gian thực hiện dự án tại Quyết định số 223/QĐ-UBND ngày 18/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh).
- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

#### *2.3. Thông tin về giá đất theo Bảng giá đất của tỉnh, hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm*

Theo kết quả rà soát theo phân loại vị trí đất tại Quyết định số

40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc ban hành quy định phân loại đường, phổ phân khu vực, phân vị trí đất và Bảng giá đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang; Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang 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, khu đất có giá trị khu đất trên 10 tỷ đồng.

Tại Biên bản làm việc ngày 20/11/2023 của Liên cơ quan Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Cục Thuế tỉnh, Ủy ban nhân dân huyện Yên Sơn, Ủy ban nhân dân thị trấn Yên Sơn, Ủy ban nhân dân xã Lang Quán và Ủy ban nhân dân xã Chân Sơn, xác định:

- Căn cứ tại khoản 2 Điều 1 Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định "Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; ...; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa được xác định bằng 60% giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất ở liền kề)."

- Căn cứ quy định tại Điểm 4.9 Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có các phương án để xác định loại đường, khu vực và vị trí, cụ thể như sau:

(1) Tại thị trấn Yên Sơn, huyện Yên Sơn xác định theo khu vực giáp tổ dân phố Nông Trường, thị trấn Yên Sơn, huyện Yên Sơn diện tích là 130.984,0 m<sup>2</sup>. Xác định theo Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 (Đường ngõ trên địa bàn thị trấn Yên Sơn: Vị trí 2 - Tổ dân phố Nông Trường: Toàn bộ các thửa đất ở còn lại thuộc tổ dân phố Nông Trường: 300.000 đồng/m<sup>2</sup>). Khu đất có giá trị là: 138.900,8 m<sup>2</sup> x 300.000 đồng/m<sup>2</sup> = 41.670.240.000 đồng.

(2) Tại Thôn Nhà Thờ, xã Chân Sơn diện tích 10.225,10 m<sup>2</sup> xác định theo vị trí lân cận gần nhất theo điểm 4.9 khoản 4 Điều 1 Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 (Khu vực II, vị trí 1: Đất ở liền cạnh đường thôn từ nhà ông Nguyễn Huy Hoàng xóm Nhà Thờ đến ngã 3 nhà ông Chân xóm Nhà Thờ: 150.000 đồng/m<sup>2</sup>). Khu đất có giá trị là: 10.225,10 m<sup>2</sup> x 150.000 đồng/m<sup>2</sup> = 1.533.765.000 đồng.

(3) Tại thôn 3, xã Lang Quán, huyện Yên Sơn diện tích 122.527,10 m<sup>2</sup> xác định theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 là Khu vực II, vị trí 1 (Các thửa đất ở còn lại của các thôn: 1, 3, 6, 7, 8, 10, 21: 280.000 đồng/m<sup>2</sup>). Khu đất có giá trị là: 122.527,10 m<sup>2</sup> x 280.000 đồng/m<sup>2</sup> = 34.307.588.000 đồng.

Tổng giá trị tính theo diện tích đất ở theo bảng giá đất Ủy ban nhân dân tỉnh quy định là: (1)+(2)+(3) = 41.670.240.000 + 1.533.765.000 đồng + 34.307.588.000 đồng = 77.511.593.000 đồng.

Tổng giá trị tính theo diện tích đất thuê xác định tại khoản 2 Điều 1 Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh là:  $77.511.593.000 \text{ đồng} \times 60\% = 46.506.955.800 \text{ đồng}$ .

Như vậy, khu đất thực hiện Dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Thăng Quân, huyện Yên Sơn tại xã Lang Quán, xã Chân Sơn và thị trấn Yên Sơn, huyện Yên Sơn có giá trị trên 10 tỷ đồng tính theo Bảng giá đất 5 năm (2019-2024) của Ủy ban nhân dân tỉnh.

## **II. Đánh giá tình hình về kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường**

- Qua quá trình thu thập thông tin trên địa bàn, đơn vị tư vấn thu thập được 02 hợp đồng cho thuê lại nhà xưởng tại Cụm công nghiệp Thăng Quân, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang. Tuy nhiên, khu đất Tài sản định giá là để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Thăng Quân, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang. Do đó, tài sản so sánh nêu trên là chưa phù hợp với mục đích, tính chất của dự án nên đơn vị tư vấn không sử dụng để làm thông tin so sánh xác định doanh thu phát triển của dự án.

- Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang, tại thời điểm định giá, đơn vị tư vấn không thu thập được các hợp đồng cho thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng tại các cụm, khu công nghiệp. Do đó, đơn vị tư vấn thu thập, khảo sát giá cho thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng tại tỉnh giáp ranh với tỉnh Tuyên Quang, như sau:

+ Tại các tỉnh giáp ranh như Phú Thọ, Yên Bái, Cao Bằng, Bắc Kạn đơn vị tư vấn không thu thập, khảo sát được các hợp đồng cho thuê lại đất gắn với hạ tầng.

+ Tại tỉnh Thái Nguyên: Đơn vị tư vấn thu thập được các hợp đồng cho thuê lại đất gắn với hạ tầng tại Khu công nghiệp Sông Công I, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên được cho là tương đồng nhất với tài sản định giá.

- 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 làm cơ sở tính toán, xác định giá đất theo quy định của pháp luật.

## **III. Việc áp dụng phương pháp định giá đất**

### **1. Phương pháp 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.

**2. Thời điểm định giá đất:** Tháng 9/2023.

#### **IV. Kết quả xác định giá đất**

Giá đất cần định giá theo phương pháp thặng dư (thời hạn sử dụng đất 50 năm) được xác định bằng tổng doanh thu phát triển trừ đi tổng chi phí phát triển của dự án theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Giá đất để tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm đối với diện tích 271.653,0 m<sup>2</sup> là 361.000 đồng/m<sup>2</sup> (*ba trăm sáu mươi một ngàn đồng trên một mét vuông*).

#### **V. Đề xuất phương án giá đất**

Trên cơ sở chứng thư định giá do Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Việt Nam lập, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang đề xuất phương án giá đất như sau:

Giá đất để tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm đối với diện tích 271.653,0 m<sup>2</sup> là 361.000 đồng/m<sup>2</sup> (*ba trăm sáu mươi một ngàn đồng trên một mét vuông*).

*(Chi tiết có Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất kèm theo)*

#### **VI. Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của phương án giá đất**

Việc xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất dự án giá đất cụ thể để làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện Dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Thăng Quân, huyện Yên Sơn tại xã Lang Quán, xã Chân Sơn và thị trấn Yên Sơn, huyện Yên Sơn (Đợt 1) được thực hiện trên cơ sở khảo sát, thu thập thông tin tài sản tương đồng về giá đất thị trường, tính chất của dự án, điều kiện kinh tế, xã hội tại khu vực định giá và khu vực lân cận có tính chất tương đồng để xác định giá đất bằng phương pháp thặng dư đảm bảo theo quy định của pháp luật./.

---