

Số: 90 /BB- HĐTĐGD

Đồng Tháp, ngày 18 tháng 9 năm 2020

BIÊN BẢN HỌP THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Căn cứ Quyết định số 28/QĐ-UBND-TL ngày 18 tháng 3 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thành lập Hội đồng Thẩm định giá đất tỉnh Đồng Tháp và Quyết định số 108/QĐ-UBND-TL ngày 29 tháng 7 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc bổ sung thành viên Hội đồng Thẩm định giá đất tỉnh Đồng Tháp.

Hôm nay, vào lúc 14 giờ 00 phút, ngày 18 tháng 9 năm 2020 tại phòng họp Sở Tài chính, thành phần tham dự gồm có:

1. Ông Ngô Hồng Chiêu – Giám đốc Sở Tài chính – Thường trực Hội đồng: Chủ trì cuộc họp (do Chủ tịch Hội đồng ủy quyền);
2. Ông Đoàn Hữu Hiếu – Phó Cục trưởng Cục thuế Tỉnh – Thành viên;
3. Ông Nguyễn Minh Triết – Sở Kế hoạch và Đầu tư (dự thay ông Trương Hòa Châu – Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư – Thành viên);
4. Ông Mai Văn Liêm – Sở Xây dựng (dự thay ông Lê Hà Luân – Giám đốc Sở Xây dựng – Thành viên);
5. Ông Lê Minh Khải – Chi cục QLDD, Sở Tài nguyên và Môi trường (dự thay ông Hồ Thanh Phương – Giám đốc Sở TN&MT – Thành viên);
6. Bà Hà Ngọc Giàu – Phó Trưởng phòng TC – KH thị xã Hồng Ngự;
7. Ông Trần Văn Nơi – Ban QLDA&PTQĐ thị xã Hồng Ngự;
8. Ông Lý Hồng Trắng – Ban QLDA&PTQĐ thị xã Hồng Ngự;
8. Ông Phạm Hồng Tấn - PTP QLG&CS, Sở Tài chính – Tổ Giúp việc;
9. Ông Trần Võ Trung Cường – CV P.QLG&CS, Sở Tài chính – Thư ký.

Các thành viên dự họp cùng tham gia xác định cụ thể làm cơ sở điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất các lô nền trên địa bàn thị xã Hồng Ngự.

NỘI DUNG CUỘC HỌP

Tiếp nhận đề nghị của Ủy ban nhân dân thị xã Hồng Ngự tại Công văn số 1209/UBND-KT ngày 07 tháng 9 năm 2020 về việc điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 trên địa bàn thị xã Hồng Ngự để xác định giá khởi điểm.

Tổ Giúp việc báo cáo Hội đồng như sau:

1./ Thông tin về khu đất cần định giá.

- Tổng diện tích: 5.897,1m² (71 nền).
- Vị trí: Khu dân cư Bờ Đông (giai đoạn 3), phường An Thạnh, thị xã Hồng Ngự.
- Mục đích sử dụng: đất ở đô thị.
- Hình thức đấu giá: giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2./ Giá đất và hệ số điều chỉnh do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

STT	Nội dung	Số nền	Giá theo QĐ số 36 (đ/m ²)	Hệ số theo QĐ số 34	Giá theo hệ số UBND tỉnh quy định (đ/m ²)
1	Đường Nguyễn Đức Cảnh	21	1.600.000	1,0	1.600.000
2	Đường Nguyễn Văn Linh (đường Hai Bà Trưng – Lê Duẩn)	50	1.800.000	1,0	1.800.000

3./ Kết quả khảo sát của Ủy ban nhân dân thị xã Hồng Ngự.

a./ Đường Nguyễn Đức Cảnh.

Ngày 6 tháng 4 năm 2020, Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá đối với 43 nền đường Nguyễn Đức Cảnh thuộc Khu dân cư Bờ Đông (giai đoạn 3) là 4.460.000đ/m². Tuy nhiên, qua kết quả bán đấu giá đợt 1/2020, giá trúng đấu có biến động tăng nhiều so với giá khởi điểm được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt; do đó, Ủy ban nhân dân thị xã Hồng Ngự đề nghị phê duyệt lại hệ số điều chỉnh giá đất để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá các nền còn lại của đường Nguyễn Đức Cảnh như sau:

- Theo kết quả trúng đấu giá có đơn giá bình quân là 10.809.000đồng/m² (đơn giá lần lượt là 10.129.000 đồng/m², 9.857.000 đồng/m² và 12.442.000 đồng/m²); tuy nhiên, trong đó có 01 nền góc và chưa có sang nhượng thành công trên thị trường. Do đó, Ủy ban nhân dân thị xã Hồng Ngự đề nghị giảm 20% so với giá trúng đấu giá bình quân là 8.647.200đồng/m²; tương đương hệ số điều chỉnh giá đất là 5,40 (8.647.200đồng/m² : 1.600.000đồng/m²). Nền góc nhân thêm hệ số 1,05.

b./ Đường Nguyễn Văn Linh (đường Hai Bà Trưng – Lê Duẩn).

Ngày 6 tháng 4 năm 2020, Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá đối với 54 nền đường Nguyễn Văn Linh thuộc Khu dân cư Bờ Đông (giai đoạn 3) là 12.000.000đ/m². Tuy nhiên, qua kết quả bán đấu giá đợt 1/2020, giá trúng đấu có biến động tăng nhiều so với giá khởi điểm được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt; do đó, Ủy ban nhân dân thị xã Hồng Ngự đề nghị phê duyệt lại hệ số điều chỉnh giá đất để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá các nền còn lại của đường Nguyễn Đức Cảnh như sau:

Qua kết quả khảo sát thị trường có phát sinh 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với đơn giá bình quân là 17.057.000đồng/m² (đơn giá lần lượt là 16.944.000đồng/m², 16.944.000đồng/m² và 12.442.000đồng/m²); tuy nhiên, giá này là giá thực tế chuyển nhượng các lô nền phía ngoài thuộc Khu Bờ Đông giai đoạn 2, trong khi đó các nền cần xác định giá thuộc giai đoạn 3 nên kém sinh lợi hơn so với các lô nền thuộc giai đoạn 2. Do đó, Ủy ban nhân dân thị xã Hồng Ngự đề nghị giảm 20% so với kết quả khảo sát bình quân nêu trên là 13.645.600đồng/m²; tương đương hệ số điều chỉnh giá đất là 7,58 (13.645.600đồng/m² : 1.800.000đồng/m²). Nền góc nhân thêm hệ số 1,05.

*** Ý kiến Tổ Giúp việc:** đề nghị Ủy ban nhân dân thị xã Hồng Ngự báo cáo thêm tình hình giá trúng đấu giá đợt 1/2020 để Hội đồng xem xét, có ý kiến.

*** Ý kiến Ủy ban nhân dân thị xã Hồng Ngự.**

- Đối với các lô nền đường Nguyễn Đức Cảnh: số lượng nền đấu giá đường Nguyễn Đức Cảnh theo phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Quyết định số 387/QĐ-UBND-HC ngày 6 tháng 4 năm 2020 là 43 nền, qua tổ chức đấu giá đợt 1/2020 đã đấu giá thành công 22 nền với giá trúng đấu dao động từ 6.000.000đ/m² đến 12.500.000đ/m². Qua đó, Ủy ban nhân dân thị xã lựa chọn các phiếu có giá cao nhất và đề nghị giảm 20% để làm cơ sở điều chỉnh giá đối với các nền còn lại và giá theo đề nghị giảm đảm bảo phù hợp mặt bằng chung giá thị trường của các lô nền trên địa bàn.

- Đối với các lô nền đường Nguyễn Văn Linh: số lượng nền đấu giá đường Nguyễn Văn Linh theo phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Quyết

định số 387/QĐ-UBND-HC ngày 6 tháng 4 năm 2020 là 54 nền nhưng đến nay các lô nền đường Nguyễn Văn Linh chưa tổ chức đấu giá; theo đề nghị điều chỉnh giá khởi điểm lần này số lượng nền giảm còn 50 nền do trong đó có 04 nền biệt thự thị xã giữ lại không tổ chức đấu giá và sẽ xác định lại giá cho phù hợp sau khi có kết quả trúng đấu giá của 50 nền theo đề nghị lần này.

Từ những nội dung nêu trên, Ủy ban nhân dân thị xã Hồng Ngự đề nghị Hội đồng xem xét, thống nhất theo đề nghị của đơn vị.

4./ Ý kiến của thành viên Hội đồng:

- Ông Đoàn Hữu Hiếu: thống nhất tăng hệ số điều chỉnh giá đất theo đề nghị của Ủy ban nhân dân thị xã Hồng Ngự làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất các lô nền thuộc khu dân cư Bờ Đông (giai đoạn 3);

- Ông Nguyễn Minh Triết: thống nhất tăng hệ số điều chỉnh giá đất theo đề nghị của Ủy ban nhân dân thị xã Hồng Ngự làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất các lô nền thuộc khu dân cư Bờ Đông (giai đoạn 3);

- Ông Mai Văn Liêm: thống nhất tăng hệ số điều chỉnh giá đất theo đề nghị của Ủy ban nhân dân thị xã Hồng Ngự làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất các lô nền thuộc khu dân cư Bờ Đông (giai đoạn 3);

- Ông Lê Minh Khải: thống nhất tăng hệ số điều chỉnh giá đất theo đề nghị của Ủy ban nhân dân thị xã Hồng Ngự làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất các lô nền thuộc khu dân cư Bờ Đông (giai đoạn 3).

*** Qua ý kiến của các thành viên dự họp ông Ngô Hồng Chiêu kết luận như sau:** Hội đồng thống nhất trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất các lô nền thuộc khu dân cư Bờ Đông (giai đoạn 3); cụ thể như sau:

- Tổng diện tích: 5.897,1m² (71 nền).

- Vị trí: Khu dân cư Bờ Đông (giai đoạn 3), phường An Thạnh, thị xã Hồng Ngự.

- Mục đích sử dụng: đất ở đô thị.

- Hình thức đấu giá: giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Hệ số điều chỉnh giá đất khu dân cư Bờ Đông (giai đoạn 3):

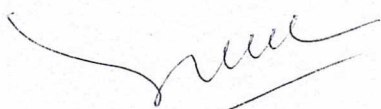
+ Đường Nguyễn Đức Cảnh (21 nền): 5,40;

+ Đường Nguyễn Văn Linh (50 nền): 7,58.

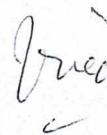
Nền góc nhân thêm hệ số 1,05.

Biên bản kết thúc lúc 17 giờ 00 phút cùng ngày, có thông qua các thành viên và cùng thống nhất ký tên./.

THÀNH VIÊN DỰ HỌP



Đoàn Hữu Hiếu



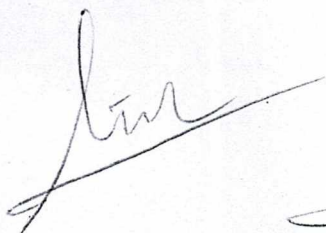
Nguyễn Minh Triết



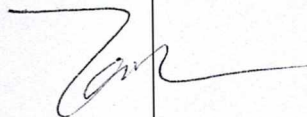
Mai Văn Liêm



Lê Minh Khải



Hà Ngọc Giàu



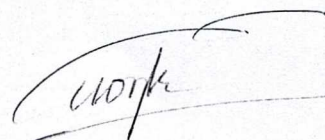
Trần Văn Nôi



Lý Hồng Thắng




Phạm Hồng Tấn



Trần Võ Trung Cường

Thường trực Hội đồng



Ngô Hồng Chiêu

Nơi nhận:

- Thành viên dự họp;
- Lưu: VP; QL&CS.

