

UBND TỈNH ĐỒNG THÁP
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2689 /STNMT-CCQLĐĐ

Đồng Tháp, ngày 28 tháng 8 năm 2020

V/v thống nhất phương pháp xác định giá đất
đối với Doanh nghiệp Tư nhân Hương Sang Sa
Đéc, tọa lạc xã Tân Bình, huyện Châu Thành

Kính gửi:

- Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp;
- Cục Thuế tỉnh Đồng Tháp.

Căn cứ Thông tư Liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 giữa Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự thủ tục tiếp nhận luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất;

Căn cứ Điểm a, Điểm b, Khoản 2, Điều 10 Thông tư Liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 quy định trách nhiệm của cơ quan tiếp nhận hồ sơ

“2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại các Điểm a, Điểm b, Khoản 2, Điều 2 Thông tư này có trách nhiệm:

a) Kiểm tra hồ sơ và trình cấp thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

b) Chủ trì, phối hợp với cơ quan tài chính và cơ quan thuế thống nhất lựa chọn phương pháp xác định giá đất, trên cơ sở đối tượng và giá trị của diện tích tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất”.

Căn cứ Quyết định số 41/2017/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc Ban hành Quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp;

Căn cứ Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc ban hành Quy định trình tự, thủ tục thực hiện việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp;

Căn cứ Quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc ban hành Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp 05 năm (2020 - 2024);

Căn cứ Quyết định số 34/2019/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc ban hành Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp;

Căn cứ Quyết định số 144/QĐ-UBND-NĐ ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc thu hồi và giao đất cho Doanh nghiệp Tư nhân Hương Sang Sa Đéc thuê đất để sử dụng mục đích Nhà máy lau bóng gạo, tọa lạc xã Tân Bình, huyện Châu Thành;

Ngày 06 tháng 8 năm 2020, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các phòng, ban và Ủy ban nhân dân xã Tân Bình, huyện Châu Thành xác định thông tin khu đất của Doanh nghiệp Tư nhân Hương Sang Sa Đéc, kết quả như sau:

- Tổng diện tích: 764,2 m², thửa đất số 108, tờ bản đồ số 16, xã Tân Bình, huyện Châu Thành.

- Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

- Hình thức thuê đất: Trả tiền thuê đất hàng năm.

- Thời hạn thuê đất: kể từ ngày ban hành quyết định cho thuê đất đến ngày 11 tháng 6 năm 2054.

- Nguồn gốc của khu đất:

- + Ngày 8 tháng 10 năm 2010 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Quyết định số 229/QĐ-UBND.NĐ về việc thu hồi đất của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội giao lại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Lương Nguyễn thuê đất diện tích 764,2 m², thửa đất số 108, tờ bản đồ số 16, tọa lạc xã Tân Bình, huyện Châu Thành, để sử dụng mục đích đất sản xuất, kinh doanh.

- + Ngày 30 tháng 11 năm 2010 Sở Tài nguyên và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất số 20 HĐ/TĐ với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Lương Nguyễn diện tích 764,2 m², thửa đất số 108, tờ bản đồ số 16, tọa lạc xã Tân Bình, trả tiền thuê đất hàng năm, thời hạn thuê đất 44 năm (kể từ ngày 08/10/2010 đến ngày 08/10/2054).

- + Ngày 08 tháng 6 năm 2020, Ủy ban nhân dân tỉnh có Công văn số 383/UBND-KT về việc tiếp tục thuê đất trên cơ sở nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê. Qua đó chấp thuận chủ trương cho Doanh nghiệp Tư nhân Hương Sang Sa Đéc thuê đất trên cơ sở nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê của Công ty TNHH Lương Nguyễn với diện tích 764,2 m², thửa đất số 108, tờ bản đồ số 16, tọa lạc xã Tân Bình, thời hạn thuê đất tính từ ngày ban hành quyết định đến ngày 11/6/2054.

- + Ngày 17 tháng 6 năm 2020, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 372/TTr-STNMT trình Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thu hồi đất và cho Doanh nghiệp Tư nhân Hương Sang Sa Đéc thuê đất để sử dụng mục đích đất Nhà máy lau bóng gạo, tọa lạc xã Tân Bình, huyện Châu Thành.

- + Ngày 10 tháng 7 năm 2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Quyết định số 144/QĐ-UBND-NĐ về việc thu hồi và giao đất cho Doanh nghiệp Tư nhân Hương Sang Sa Đéc thuê đất để sử dụng mục đích Nhà máy lau bóng gạo, tọa lạc xã Tân Bình, huyện Châu Thành.

- Vị trí: Căn cứ Quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc ban hành Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp 05 năm (2020 - 2024), vị trí thửa đất tiếp giáp Quốc lộ 80, đoạn từ ranh xã Tân Nhuận Đông, Tân Bình – ranh thành phố Sa Đéc.

Qua rà soát dữ liệu giá đất cụ thể và các dự án lân cận trên địa bàn được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, ghi nhận như sau: Ngày 05 tháng 8 năm 2019 Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định số 793/QĐ-UBND-HC về việc phê duyệt điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất làm cơ sở tính tiền thuê đất đối với Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Nguyên Hậu là 1,43.

Các thành viên dự họp nhận thấy khu vực đất cần xác định giá có điều kiện tương đồng với khu đất được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 793/QĐ-UBND-HC ngày 05 tháng 8 năm 2019.

Căn cứ khoản 2, Điều 9 của Quyết định số 35/2019/QĐUBND ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp để có cơ sở luân chuyển hồ sơ xác định giá đất của các đơn vị sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Sở Tài chính và Cục Thuế tỉnh cụ thể như sau:

- Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá trị khu đất của Doanh nghiệp Tư nhân Hương Sang Sa Đéc là nhỏ hơn 20 tỷ đồng (tính theo Bảng giá đất) nên đề nghị thống nhất áp dụng phương pháp định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh.

Về giá đất tính thu tiền thuê đất được xác định bằng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh hệ số.

- Sau khi nhận được văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường, đề nghị Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh có ý kiến bằng văn bản gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 9 của Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Đồng thời, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Sở Tài chính xem xét, tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt hệ số điều chỉnh theo cuộc họp ngày 06 tháng 8 năm 2020 để áp dụng cho khu đất cần định giá.

Rất mong nhận được sự phối hợp của các đơn vị để hoàn thành nhiệm vụ chung./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Giám đốc Sở;
- CCQLĐĐ, VPĐKĐĐ;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ.lmk.4.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Nhựt Pháp

PHỤ LỤC
Vị trí thửa đất của Doanh nghiệp Tư nhân Hương Sang Sa Đéc

(Kèm theo Công văn số 2689 /STNMT-CCQLĐĐ ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường)

- Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 16, diện tích: 764,2 m², tọa lạc xã Tân Bình, huyện Châu Thành.

- Mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

- Vị trí đất: Tại Phụ lục 2, thuộc Quốc lộ 80, đoạn từ ranh xã Tân Nhuận Đông, Tân Bình – ranh thành phố Sa Đéc có đơn giá đất ở tại nông thôn vị trí 1 là 2.300.000 đồng/m², do đó đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp vị trí 1 là 2.300.000 đồng/m² x 60% = 1.380.000 đồng/m²:

+ Vị trí 1: 1.380.000 đồng/m² x 710 m² = 979.800.000 đồng/m².

+ Vị trí 2: 1.380.000 đồng/m² x 54,2 m² x 70% = 52.357.200 đồng/m².

Tổng giá trị khu đất tính theo bảng giá đất là: 1.032.157.200 đồng.

* **Ghi chú:** Giá trị khu đất đối với Doanh nghiệp Tư nhân Hương Sang Sa Đéc nêu trên chỉ mang tính chất tạm tính để làm cơ sở lựa chọn phương pháp xác định giá đất, không thực hiện để chuyển thông tin thực hiện nghĩa vụ tài chính.