

Số: /BC- UBND

Triệu Sơn, ngày tháng năm 2020

BÁO CÁO

Thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 huyện Triệu Sơn

Thực hiện Công văn số 4524/STC-QLCS.GC ngày 16/10/2020 của Sở Tài chính Thanh Hóa về việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021.

UBND huyện Triệu Sơn đã triển khai đề UBND các xã, thị trấn tổ chức điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về giá các loại đất trong 10 tháng đầu năm 2020 và đề xuất hệ số điều chỉnh giá các loại đất năm 2021 đối với từng khu vực, vị trí, tuyến đường có biến động về giá đất so với giá đất quy định trong Bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019.

Trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát, đề xuất hệ số điều chỉnh giá các loại đất của UBND các xã, thị trấn; UBND huyện báo cáo như sau:

1. Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; tình hình quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng; tình hình quản lý sử dụng đất; tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá các loại đất trên địa bàn huyện

Huyện Triệu Sơn nằm trong vùng trung du tỉnh Thanh Hoá, có vị trí tiếp giáp giữa các huyện đồng bằng và miền núi.

Là huyện trọng điểm lúa của tỉnh, với 32 xã, 02 thị trấn, trong đó 4 xã miền núi, 30 xã đồng bằng và đồng bằng có đồi.

- Trong 10 tháng đầu năm, tình hình dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, thời tiết diễn biến bất thường... tác động không nhỏ đến đời sống nhân dân, hoạt động sản xuất, kinh doanh, thương mại, dịch vụ trên địa bàn. Trong bối cảnh đó, các cấp, các ngành trong huyện đã tập trung thực hiện hiệu quả các biện pháp phòng, chống dịch, triển khai thực hiện đầy đủ, kịp thời các nhiệm vụ, giải pháp đề ra từ đầu năm, cùng với sự đồng thuận, nỗ lực phấn đấu của nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp, tình hình kinh tế - xã hội của huyện, tiếp tục ổn định và có bước phát triển, quốc phòng - an ninh được giữ vững, trật tự an toàn xã hội được đảm bảo.

- Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 10 tháng đầu năm, tổng số trường hợp chuyển nhượng đất thổ cư thành công tại 34 xã, thị trấn đã đăng ký biến động là trên 2.700 trường hợp.

- Tình hình đấu giá quyền sử dụng đất: 10 tháng đầu năm, UBND huyện đã tổ chức đấu giá QSD đất ở được 39 phiên, tổng số tiền thu được trên 470 tỷ đồng, giá trúng đấu giá của các lô đất tăng không nhiều so với giá khởi điểm.

Nhìn chung tình hình giao dịch bất động sản trong 10 tháng đầu năm trên địa bàn huyện biến động không lớn về giá, chỉ ở mức trung bình.

2. Tổng quan và tình hình điều tra tại các xã, thị trấn

- Công tác chuẩn bị cho điều tra: Các xã, thị trấn đã chuẩn bị đầy đủ theo nội dung hướng dẫn.

- Các hồ sơ, tài liệu về: Tình hình kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, chuyển nhượng, đấu giá đất, thu nhập từ thửa đất..., đã được tổng hợp, thống kê theo từng vùng, từng khu vực, từng đoạn đường, từng vị trí và xứ đồng cụ thể.

- Trong quá trình tiến hành điều tra: Việc điều tra diễn ra thuận lợi, thu thập được đầy đủ thông tin theo yêu cầu.

3. Đánh giá kết quả điều tra, khảo sát giá các loại đất thị trường và đề xuất hệ số giá đất năm 2021

Đối với các đoạn đường có biến động lớn về giá đất trong bảng giá so với giá đất chuyển nhượng trên thị trường, tiến hành điều tra trực tiếp đến các hộ đã chuyển nhượng đất thành công, để thu thập thông tin về giá đất thị trường theo mẫu phiếu điều tra in sẵn; tại địa phận không có chuyển nhượng điều chỉnh tăng cho phù hợp với toàn tuyến, kết quả điều tra cụ thể như sau:

3.1. Tại xã Thọ Sơn

*** Đường từ CHK Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn :**

- So sánh giá đất ở thị trường với giá đất quy định năm 2020, đề xuất hệ số giá đất ở năm 2021.

- Đoạn từ hộ ông Phú đến xã Xuân Thắng (Nay là đoạn từ hộ ông Phú đến hộ Ông Mạnh; ông Bộ): Điều tra được 1 hộ chuyển nhượng đất ở thành công, giá đất ở chuyển nhượng thành công: 4.900.000 đ/m².

- Đoạn từ xã Xuân Thắng đến hộ ông Cường (Nay là đoạn từ hộ ông Thông đến hộ ông Cường ;Dũng Huệ): Điều tra được 1 hộ chuyển nhượng đất ở thành công, giá đất ở chuyển nhượng thành công: 5.200.000 đ/m².

TT	Tên đường, đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở quy định năm 2020 (đồng/m²)	Giá đất ở chuyển nhượng trung bình trên thị trường (đồng/m²)	Đề xuất hệ số giá đất ở năm 2021	Ghi chú

1	Đoạn từ hộ ông Phú đến xã Xuân Thắng (Nay là đoạn từ hộ ông Phú đến hộ Ông Mạnh; ông Bộ)	1	2.800.000	4.900.000	1.36	3.800.000 đ/m ²
2	Đoạn từ xã Xuân Thắng đến hộ ông Cường (Nay là đoạn từ hộ ông Thông đến hộ ông Cường ;Dũng Huệ)	1	3.200.000	5.200.000	1.31	4.200.000 đ/m ²
3	Đoạn từ hộ ông Vượng đến xã Thọ Tiến	1	2.500.000		1.4	3.500.000 đ/m ² (điều chỉnh cho phù hợp toàn tuyến)

*** Đường liên xã đi Thọ Cường:**

- So sánh giá đất ở thị trường với giá đất quy định năm 2020, đề xuất hệ số giá đất ở năm 2021.

- Đoạn từ hộ ông Bốn đến hộ bà Loan (nay là đoạn từ hộ ông Bốn đến hộ bà Quy): Điều tra được 1 hộ chuyển nhượng đất ở thành công, giá đất ở chuyển nhượng thành công: 4.900.000 đ/m².

TT	Tên đường, đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở quy định năm 2020 (đồng/m ²)	Giá đất ở chuyển nhượng trung bình trên thị trường (đồng/m ²)	Đề xuất hệ số giá đất ở năm 2021	Ghi chú
1	Đoạn từ hộ ông Lập đến hộ ông Ngọc; (Nay xin chuyển thành đoạn đoạn từ hộ ông Lập đến ông Tiến)	1	2.500.000		1.4	3.500.000 đ/m ² (điều chỉnh cho phù hợp toàn tuyến)
1	Đoạn từ hộ ông Bốn đến hộ bà Loan (Nay xin chuyển thành đoạn đoạn từ hộ ông Bốn đến hộ bà Quy)	1	1.700.000	4.900.000	2.06	3.500.000 đ/m ²

3.2. Tại xã Thọ Tiên

*** Đường từ CHK Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn:**

- So sánh giá đất ở thị trường với giá đất quy định năm 2020, đề xuất hệ số giá đất ở năm 2021.

- Đoạn từ giáp xã Thọ Sơn đến giáp xã Hợp Lý Điều tra được 3 hộ chuyển nhượng đất ở thành công, giá đất ở chuyển nhượng thành công trung bình: 3.800.000 đ/m².

TT	Tên đường, đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở quy định năm 2020 (đồng/m ²)	Giá đất ở chuyển nhượng trung bình trên thị trường (đồng/m ²)	Đề xuất hệ số giá đất ở năm 2021	Ghi chú
1	Đoạn từ giáp xã Thọ Sơn đến giáp xã Hợp Lý	1	2.000.0000	3.800.000	1.5	3.000.000 đ/m ²

3.3. Tại xã Hợp Lý

*** Đường từ CHK Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn:**

- So sánh giá đất ở thị trường với giá đất quy định năm 2020, đề xuất hệ số giá đất ở năm 2021

- Đoạn địa phận xã Hợp Lý: điều tra được 3 hộ chuyển nhượng đất ở thành công, giá đất ở chuyển nhượng thành công: 3.800.000 đ/m².

TT	Tên đường, đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở quy định năm 2020 (đồng/m ²)	Giá đất ở chuyển nhượng trung bình trên thị trường (đồng/m ²)	Đề xuất hệ số giá đất ở năm 2021	Ghi chú
1	Đoạn địa phận xã Hợp Lý	1	2.000.000	3.200.000	1,5	3.000.000 đ/m ²

3.4. Tại xã Hợp Tiên

*** Đường từ CHK Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn:**

- So sánh giá đất ở thị trường với giá đất quy định năm 2020, đề xuất hệ số giá đất ở năm 2021

- Đoạn từ cầu Đồng San xóm 4 đến cầu Hoàng Thanh (giáp xã Hợp Lý): điều tra được 3 hộ chuyển nhượng đất ở thành công, giá đất ở chuyển nhượng thành công: 3.800.000 đ/m².

TT	Tên đường, đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở quy định năm 2020 (đồng/m ²)	Giá đất ở chuyển nhượng trung bình trên thị trường (đồng/m ²)	Đề xuất hệ số giá đất ở năm 2021	Ghi chú
1	Đoạn từ giáp xã Hợp Thành đến cầu đồng San, xóm 4; (Nay xin chuyển thành đoạn từ giáp xã Hợp Thành đến cầu đồng San, thôn 2)	1	2.600.000		1.46	3.800.000 đ/m ² (<i>điều chỉnh cho phù hợp toàn tuyến</i>)
2	Đoạn từ cầu Đồng San xóm 4 đến cầu Hoàng Thanh (giáp xã Hợp Lý); (Nay xin chuyển thành đoạn từ cầu Đồng San thôn 2 đến cầu Hoàng Thanh giáp xã Hợp Lý)	1	2.200.000	3.800.000	1.36	3.000.000 đ/m ²

3.5. Tại xã Hợp Thành

* Đường từ CHK Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn (đường Tàu cũ):

- So sánh giá đất ở thị trường với giá đất quy định năm 2020, đề xuất hệ số giá đất ở năm 2021

- Đoạn từ hộ ông Năm đến hộ ông Tài: Điều tra được 3 hộ chuyển nhượng đất ở thành công, giá đất ở chuyển nhượng thành công trung bình 8.500.000 đ/m².

- Đoạn từ hộ ông Nam đến hộ giáp Xuân Du: Điều tra được 3 hộ chuyển nhượng đất ở thành công, giá đất ở chuyển nhượng thành công trung bình 5.500.000 đ/m².

- Đoạn từ hộ ông Trung đến hộ ông Tá : Điều tra được 3 hộ chuyển nhượng đất ở thành công, giá đất ở chuyển nhượng thành công trung bình 5.600.000 đ/m².

TT	Tên đường, đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở quy định năm 2020 (đồng/m ²)	Giá đất ở chuyển nhượng trung bình trên thị trường (đồng/m ²)	Đề xuất hệ số giá đất ở năm 2021	Ghi chú
1	Đoạn từ hộ ông Năm đến hộ ông Tài	1	4.000.000	8.500.000	1.7	6.800.000 đ/m ²
2	Đoạn từ hộ ông Nam đến hộ giáp xã Xuân Du	1	3.000.000	5.500.000	1.6	4.800.000 đ/m ²
3	Đoạn từ hộ ông Trung đến hộ ông Tá	1	3.000.000	5.600.000	1.6	4.800.000 đ/m ²

*** Đường tỉnh lộ 514 . (Nối với đường Nghi Sơn – Sao Vàng)**

- Đoạn từ hộ ông Đức đến đường tàu cũ: Điều tra được 3 hộ chuyển nhượng đất ở thành công, giá đất ở chuyển nhượng thành công trung bình 7.800.000 đ/m².

- Đoạn từ đường tàu cũ đến hộ ông Chí: Điều tra được 3 hộ chuyển nhượng đất ở thành công, giá đất ở chuyển nhượng thành công trung bình 7.500.000 đ/m².

TT	Tên đường, đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở quy định năm 2020 (đồng/m ²)	Giá đất ở chuyển nhượng trung bình trên thị trường (đồng/m ²)	Đề xuất hệ số giá đất ở năm 2021	Ghi chú
1	Đoạn từ hộ ông Đức đến đường tàu cũ	1	2.500.000	7.800.000	2.4	6.000.000 đ/m ²
2	Đoạn từ từ đường tàu cũ đến hộ ông Chí	1	2.500.000	7.500.000	2.4	6.000.000 đ/m ²

3.6. Tại xã Hợp Thắng

*** Đường từ CHK Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn:**

- So sánh giá đất ở thị trường với giá đất quy định năm 2020, đề xuất hệ số giá đất ở năm 2021.

TT	Tên đường, đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở quy định năm 2020 (đồng/m ²)	Đề xuất hệ số giá đất ở năm 2021	Ghi chú
1	Đoạn từ xã Hợp Thành đến xã Vân Sơn	1	2.200.000	1.82	4.000.000 đ/m ² (điều chỉnh cho phù hợp toàn tuyến)

3.7. Tại xã Vân Sơn

* Đường từ CHK Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn (đường Tàu cũ)

- So sánh giá đất ở thị trường với giá đất quy định năm 2020, đề xuất hệ số giá đất ở năm 2021.

TT	Tên đường, đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở quy định năm 2020 (đồng/m ²)	Đề xuất hệ số giá đất ở năm 2021	Ghi chú
1	Đoạn từ hộ Ông Lộc, ông Nguyễn đến hộ Bà Phượng	1	2.500.000	1.4	3.500.000 đ/m ² (điều chỉnh cho phù hợp toàn tuyến)
2	Đoạn từ hộ bà Minh đến hộ ông Tiệp	1	3.500.000	1.43	5.000.000 đ/m ² (điều chỉnh cho phù hợp toàn tuyến)
3	Khu vực Cồn Mua	1	2.000.000	1.5	3.000.000 đ/m ² (điều chỉnh cho phù hợp toàn tuyến)

3.8. Tại xã Thái Hòa

* Đường từ CHK Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn:

- So sánh giá đất ở thị trường với giá đất quy định năm 2020, đề xuất hệ số giá đất ở năm 2021.

- Đoạn Ngã tư đường TL 506; QL 47C: Điều tra được 3 hộ chuyển nhượng đất ở thành công, giá đất ở chuyển nhượng thành công trung bình 7.500.000 đ/m².

- Đoạn từ hộ Ông Chung đến kênh Nam : Điều tra được 3 hộ chuyển nhượng đất ở thành công, giá đất ở chuyển nhượng thành công trung bình 4.400.000 đ/m².

- Ngã tư đường 506 và đường tàu cũ: Điều tra được 3 hộ chuyển nhượng đất ở thành công, giá đất ở chuyển nhượng thành công trung bình 4.400.000 đ/m²

TT	Tên đường, đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở quy định năm 2020 (đồng/m ²)	Giá đất ở chuyển nhượng trung bình trên thị trường (đồng/m ²)	Đề xuất hệ số giá đất ở năm 2021	Ghi chú
1	Đoạn ngã tư đường TL 506; QL 47C	1	4.200.000	7.500.000	1.43	6.000.000 đ/m ²
2	Đoạn từ ông Chung đến kênh Nam	1	2.500.000	4.400.000	1,4	3.500.000 đ/m ²
3	Ngã tư đường 506 và đường tàu cũ	1	2.000.000	4.400.000	1.75	3.500.000 đ/m ²
4	Địa phận còn lại	1	1.800.000		1.67	3.000.000 đ/m ² (<i>điều chỉnh cho phù hợp toàn tuyến</i>)

3.8. Tại xã Khuyến Nông

* Đường từ CHK Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn:

TT	Tên đường, đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở quy định năm 2020 (đồng/m ²)	Giá đất ở chuyển nhượng trung bình trên thị trường (đồng/m ²)	Đề xuất hệ số giá đất ở năm 2021	Ghi chú
1	Địa phận xã Khuyến Nông	1	2.200.000		1.36	3.000.000 đ/ m ² (<i>Điều chỉnh lại cho phù hợp với toàn tuyến</i>)

3.8. Tại xã Tân Ninh

* Đường từ CHK Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn:

TT	Tên đường, đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở quy định năm 2020 (đồng/m ²)	Giá đất ở chuyển nhượng trung bình trên thị trường (đồng/m ²)	Đề xuất hệ số giá đất ở năm 2021	Ghi chú
1	Đoạn qua xã Tân Ninh	1	3.000.000		1.0	3.000.000 đ/ m ² (Điều chỉnh lại cho phù hợp với toàn tuyến)

3.9. Giá đất ở quy định tại các đường, đoạn đường còn lại, có biến động không nhiều so với giá đất ở chuyển nhượng trên thị trường; đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất ở năm 2021 bằng 1 (một).

3.10. Hệ số điều chỉnh giá đất SXKD không phải thương mại, dịch vụ, đất thương mại dịch vụ năm 2021, bằng hệ số điều chỉnh giá đất ở của đoạn đường đó.

3.11. Giá đất Nông nghiệp quy định: Đất trồng Cây hàng năm, đất trồng Cây lâu năm, đất Nuôi trồng thủy sản, đất Rừng sản xuất, đất Rừng phòng hộ có biến động không nhiều so với giá đất thị trường; đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất Nông nghiệp năm 2021 bằng 1 (một).

3.12. Hệ số điều chỉnh giá các loại đất khác năm 2021 bằng 1 (một).

UBND huyện Triệu Sơn báo cáo kết quả điều tra, khảo sát và xây dựng hệ số điều chỉnh giá các loại đất năm 2021 trên địa bàn huyện, để Sở Tài chính thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Sở Tài chính (b/cáo);
- Chủ tịch, các PCT.UBND huyện;
- Lưu: VT, TCKH.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Phú Quốc

