

Số: /BC-UBND

Triệu Sơn, ngày tháng năm 2021

BÁO CÁO
**Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất theo các loại đất
và giá đất đề xuất năm 2022**

Kính gửi: Sở Tài chính Thanh Hóa.

Thực hiện Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa Quy định Bảng giá đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 5653/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh;

Thực hiện Công văn số 6057/STC-QLCS.GC ngày 04/10/2021 của Sở Tài chính tỉnh Thanh Hóa về việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022;

Căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường, điều kiện kinh tế-xã hội ở địa phương và bảng giá đất, UBND huyện Triệu Sơn đánh giá tình hình thực hiện hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn năm 2021 và xây dựng hệ số điều chỉnh giá các loại đất và giá đất đề xuất năm 2022, gồm những nội dung chính sau:

I. Đánh giá tình hình thực hiện hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn.

Thực hiện Quyết định số 5653/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2021 trên địa bàn tỉnh. Đối với hệ số được phê duyệt $k=1$ xác định căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường, điều kiện kinh tế - xã hội cụ thể tại địa phương phù hợp với tình hình thực tế để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất (trừ trường hợp giao qua đấu giá), công nhận quyền sử dụng đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

II. Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể cho từng tuyến đường và giá đề xuất năm 2021.

1. Tình hình và kết quả điều tra, khảo sát giá đất và đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất:

Tổng số xã điều tra: 24/36 xã, thị trấn.

Tổng số phiếu điều tra: 720 phiếu. Trong đó:

- Phiếu thu thập thông tin về điểm điều tra: 24 điểm
- Đất ở đô thị: 69 phiếu
- Đất ở nông thôn: 468 phiếu

- Đất trồng cây lâu năm: 63 phiếu
- Đất trồng cây hàng năm : 51 phiếu
- Đất trồng rừng sản xuất: 36 phiếu
- Đất nuôi trồng thủy sản: 33 phiếu

- Đối với đất nông nghiệp:

Đất nông nghiệp trên địa bàn huyện ít trường hợp chuyển nhượng mua bán; chủ yếu là các trường hợp được thu hồi bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án khu dân cư nông thôn, các dự án sản xuất kinh doanh trong khu công nghiệp do nhà nước thu hồi đất. Nhìn chung giá đất bồi thường hỗ trợ GPMB áp dụng theo các quy định hiện hành của tỉnh là phù hợp và được các hộ dân đồng tình.

Qua điều tra khảo sát, giá đất nông nghiệp trên địa bàn huyện trong năm qua tương đối ổn định. Vì vậy, giá đất nông nghiệp năm 2022 được giữ nguyên theo giá của tỉnh quy định tại Quyết định 44/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh ngày 23/12/2019.

- Đối với đất ở tại nông thôn:

Giá đất ở tại khu vực nông thôn theo kết quả điều tra, khảo sát thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất hầu hết ít có sự biến động, sự chênh lệch giữa giá chuyển nhượng thực tế và giá đất quy định.

- Đối với đất ở tại đô thị:

Giá đất ở tại khu vực đô thị theo kết quả điều tra, khảo sát thực tế chuyển nhượng QSD đất không có sự chênh lệch so với giá đất theo quy định của Nhà nước. Do các tuyến đường giao thông đi lại đã được đầu tư ổn định.

- Đối với đất thương mại dịch vụ:

Đất thương mại dịch vụ không có chuyển nhượng nên không điều tra và áp dụng theo quyết định 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh, cụ thể bằng 50% giá đất ở cùng vị trí tại khu vực nông thôn và bằng 60% giá đất ở cùng vị trí tại khu vực đô thị; bằng 40% giá đất ở khu vực xã miền núi.

• Đối với đất sản xuất kinh doanh:

Đất sản xuất kinh doanh không có chuyển nhượng nên không điều tra và áp dụng theo quyết định 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh, cụ thể bằng 45% giá đất ở cùng vị trí tại khu vực nông thôn và bằng 50% giá đất ở cùng vị trí tại khu vực đô thị; bằng 40% giá đất ở khu vực xã miền núi.

2. Giá đề xuất năm 2022

Căn cứ tình hình quản lý, sử dụng đất thực tế tại địa phương và qua kết quả điều tra, khảo sát giá các loại đất trên địa bàn huyện năm 2021, UBND

huyện Triệu Sơn đề xuất giá các loại đất trên địa bàn huyện Triệu Sơn năm 2022 như sau:

Giá các loại đất nông nghiệp: diện tích đất nông nghiệp thực hiện chuyển nhượng rất hạn chế. Trong quá trình điều tra, khảo sát đã tiến hành điều tra giá đất nông nghiệp theo năng suất, sản lượng cây trồng trên đất là chủ yếu kết quả cho thấy sự biến động không đáng kể, cơ bản ổn định và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương và phù hợp với việc áp giá bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án.

Giá đất ở có sự biến động tại một số khu vực trung tâm xã, thị trấn do sự phát triển các điều kiện kinh tế - xã hội, cơ sở hạ tầng kéo theo sự tăng giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tỷ lệ tăng giá không cao.

Từ thực tế các điều kiện nêu trên và để ổn định tình hình giá các loại đất trên địa bàn huyện, UBND huyện Triệu Sơn đề xuất hệ số các loại đất trên địa bàn năm 2022 là $k=1$, và giá các loại đất trên địa bàn huyện Triệu Sơn năm 2022 như sau:

- **Đối với đất nông nghiệp:** Đề nghị giữ ổn định theo quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh.

- **Đối với đất ở:** Đề nghị giữ ổn định theo quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh.

- **Đối với đất thương mại dịch vụ:**

Đề nghị giữ ổn định theo quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh, cụ thể bằng 50% giá đất ở cùng vị trí tại khu vực nông thôn và bằng 60% giá đất ở cùng vị trí tại khu vực đô thị; bằng 40% giá đất ở khu vực xã miền núi.

- **Đối với đất sản xuất kinh doanh:**

Đề nghị giữ ổn định theo quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh, cụ thể bằng 45% giá đất ở cùng vị trí tại khu vực nông thôn và bằng 50% giá đất ở cùng vị trí tại khu vực đô thị; bằng 40% giá đất ở khu vực xã miền núi

UBND huyện Triệu Sơn báo cáo Sở Tài chính tổng hợp trình UBND tỉnh phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 để UBND huyện có cơ sở tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TCKH.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Bùi Huy Dũng

