

Số /TTr-STNMT

Hải Dương, ngày tháng 4 năm 2023

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất ở; giá đất cụ thể làm cơ sở để tính tiền bồi thường GPMB khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương

Kính gửi: UBND tỉnh Hải Dương

Trên cơ sở Tờ trình số 268/TTr-UBND ngày 14/11/2022 (Thay thế Tờ trình số 221/TTr-UBND ngày 08/09/2022) của UBND thành phố Hải Dương “Về việc đề nghị phê duyệt giá đất ở để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB thực hiện dự án khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương” và ý kiến thống nhất của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh ngày 21/4/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất ở, giá đất ở cụ thể làm cơ sở để tính tiền bồi thường GPMB, khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương, như sau:

1. Căn cứ pháp lý:

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về giá đất và Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung các Nghị định quy định chi tiết Luật Đất đai;
- Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 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;
- Thông tư số 37/2014/ TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017;

- Quyết định số 55/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Hải Dương “V/v Ban hành Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương”; Quyết định số 29/2021/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Hải Dương về sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương ban hành kèm theo Quyết định số 55/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2019;

- Giấy chứng nhận đầu tư số 04121000639 ngày 29/6/2012; Quyết định số 3859/QĐ-UBND ngày 18/10/2018 của UBND tỉnh Hải Dương quyết định chấp chủ trương đầu tư dự án khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương; Quyết định số 2835/QĐ-UBND ngày 21/9/2020 về việc chấp thuận đầu tư dự án xây dựng khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương;

- Căn cứ Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 28/02/2012 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư, khu đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương; số 393/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Điều chỉnh mở rộng Khu dân cư đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500;

- Thông báo thu hồi đất số 495/TB-UBND ngày 15/8/2012 của UBND thành phố Hải Dương;

- Tờ trình số 268/TTr-UBND ngày 14/11/2022 của UBND thành phố Hải Dương “Về việc đề phê duyệt giá đất ở để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB thực hiện dự án khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương”; báo cáo số 675/BC-UBND ngày 14/11/2022 của UBND thành phố Hải Dương về việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất ở phục vụ GPMB Dự án Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương;

- Căn cứ Báo cáo số 111/BC-STNMT ngày 15/3/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc giải quyết vướng mắc trong giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất của 21 hộ dân để thực hiện Dự án Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương;

- Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh ngày 21/4/2023.

2. Vị trí, diện tích đất thu hồi, đề nghị xác định giá đất

Diện tích dự kiến thu hồi, xác định giá đất là: 3.000,0 m² đất ở giáp đường Lương Như Hộc (đoạn từ Cống Đọ đường Lê Thanh Nghị đến UBND phường Tân Hưng), gồm 30 thửa đất ở của 21 hộ gia đình nằm trong ranh giới thực hiện dự án xây dựng khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng thuộc phường Tân Hưng, thành phố Hải Dương.

3. Phương pháp xác định giá đất

Áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điểm đ, Khoản 4, Điều 114 Luật Đất đai năm 2013; Điểm b, Khoản 2, Điều 18 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất (Được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4, Điều 3, Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ).

4. Phương án hệ số điều chỉnh giá đất ở, giá đất ở cụ thể

Căn cứ quy định của Pháp luật đất đai; căn cứ Bảng giá đất của tỉnh; căn cứ kết quả điều tra khảo sát của địa phương năm 2021, 2022 và kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở năm 2021 của vị trí so sánh; đề nghị của UBND thành phố

Hải Dương và ý kiến thống nhất của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất ở, giá đất ở cụ thể, làm cơ sở để tính tiền bồi thường GPMB, khi Nhà nước thu hồi đất, để thực hiện dự án xây dựng khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng thuộc phường Tân Hưng, thành phố Hải Dương như sau:

Vị trí	Giá đất theo QĐ 55/2019/QĐ-UBND (trđ/m ²)	Phương án giá đề nghị phê duyệt	
		Hệ số ĐC (lần)	Giá cụ thể (trđ/m ²)
Đất ODT, vị trí 1, mặt cắt đường 4-6m; Đường phố loại IV nhóm A theo QĐ số 55/2019/QĐ-UBND	12	2,0	24

Mức giá trên chỉ dùng vào mục đích bồi thường, hỗ trợ cho 21 hộ gia đình nói trên khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng khi đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ và không sử dụng vào mục đích khác.

UBND thành phố Hải Dương có trách nhiệm làm việc với Công ty cổ phần đầu tư Newland để xem xét việc bố trí 30 lô đất trong quy hoạch Dự án Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng có vị trí tương đương để giao cho các hộ được bồi thường ở trên với mức giá phù hợp, tạo sự đồng thuận của người có đất bị thu hồi để sớm hoàn thành công tác GPMB triển khai thực hiện dự án.

Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh | (Để b/c);
- Giám đốc Sở
- Lưu: VT, QLĐĐ (AD).

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Thị Như Trang

Hải Dương, ngày tháng 4 năm 2023

BÁO CÁO

Thuyết minh về việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất, giá đất ở cụ thể làm cơ sở để tính tiền bồi thường GPMB khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương

(Kèm theo tờ trình số /TTr-STNMT ngày /4/2023
của Sở Tài nguyên và Môi trường)

Trên cơ sở Tờ trình số 268/TTr-UBND ngày 14/11/2022 (Thay thế Tờ trình số 221/TTr-UBND ngày 08/09/2022) của UBND thành phố Hải Dương “Về việc đề phê duyệt giá đất ở để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB thực hiện dự án khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương” và ý kiến thống nhất của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh ngày 21/4/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất ở, giá đất ở cụ thể làm cơ sở để tính tiền bồi thường GPMB, khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương, như sau:

1. Căn cứ pháp lý:

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về giá đất và Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung các Nghị định quy định chi tiết Luật Đất đai;
- Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 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;

- Thông tư số 37/2014/ TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

- Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017;

- Quyết định số 55/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Hải Dương “V/v Ban hành Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương”; Quyết định số 29/2021/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Hải Dương về sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương ban hành kèm theo Quyết định số 55/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2019;

- Giấy chứng nhận đầu tư số 04121000639 ngày 29/6/2012; Quyết định số 3859/QĐ-UBND ngày 18/10/2018 của UBND tỉnh Hải Dương quyết định chấp chủ trương đầu tư dự án khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương; Quyết định số 2835/QĐ-UBND ngày 21/9/2020 về việc chấp thuận đầu tư dự án xây dựng khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương;

- Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 28/02/2012 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư, khu đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương; số 393/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Điều chỉnh mở rộng Khu dân cư đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500;

- Thông báo thu hồi đất số 495/TB-UBND ngày 15/8/2012 của UBND thành phố Hải Dương;

- Tờ trình số 268/TTr-UBND ngày 14/11/2022 của UBND thành phố Hải Dương “Về việc đề phê duyệt giá đất ở để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB thực hiện dự án khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương”; báo cáo số 675/BC-UBND ngày 14/11/2022 của UBND thành phố Hải Dương về việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất ở phục vụ GPMB Dự án Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương;

- Biên bản họp Hội đồng GPMB Dự án thuộc UBND thành phố Hải Dương về việc khảo sát, đề xuất đơn giá bồi thường đất ở phục vụ công tác GPMB 30 thửa đất tại đường Lương Như Hộc để thực hiện Dự án xây dựng Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương;

- Căn cứ Báo cáo số 111/BC-STNMT ngày 15/3/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc giải quyết vướng mắc trong giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất của 21 hộ dân để thực hiện Dự án Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương;

- Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh ngày 21/4/2023.

2. Về vị trí, diện tích đất thu hồi, xác định giá đất

Diện tích dự kiến thu hồi, xác định giá đất là: 3.000,0 m² đất giáp đường Lương Như Hộc (đoạn từ Công Độ đường Lê Thanh Nghị đến UBND phường Tân Hưng), gồm 30 thửa đất ở của 21 hộ gia đình nằm trong ranh giới thực hiện dự án xây dựng khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng thuộc phường Tân Hưng, thành phố Hải Dương.

Khu vực thu hồi hiện nay đang xây dựng đường Lương Như Hộc theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt có mặt cắt đường 30 m. Nhưng tại thời điểm thông báo thu hồi đất, hạ tầng cũ của đường Lương Như Hộc được xây dựng từ năm 1997 có mặt cắt đường là 5 mét, từ vị trí đất ở còn cách 25m đến đường giao thông, khoảng cách hành lang giao thông còn thửa đất nông nghiệp và mương thủy lợi nên chưa có lối vào thửa đất của các hộ.

3. Phương pháp xác định giá đất

Áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điểm đ, Khoản 4, Điều 114 Luật Đất đai năm 2013; Điểm b, Khoản 2, Điều 18 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất (*Được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 4, Điều 3, Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ*).

4. Mục đích định giá và thông tin các thửa đất cần định giá

- Mục đích cần định giá: Làm cơ sở để tính tiền bồi thường GPMB, khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương.

- Thông tin các thửa đất cần định giá: 30 Thửa đất cần định giá thuộc 21 hộ gia đình, cá nhân trong ranh giới dự án khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng, tổng diện tích 3.000 m².

5. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường, điều kiện kinh tế xã hội ảnh hưởng đến giá đất của địa phương

Theo Báo cáo thuyết minh số 534/BC-UBND ngày 08/9/2022 của UBND thành phố Hải Dương:

- Dự án xây dựng khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng được UBND thành phố có Thông báo thu hồi đất số 495/TB-UBND ngày 15/8/2012. Từ năm 2012-2016, Ban GPMB thành phố Hải Dương tập trung thực hiện GPMB đối với diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân và đất tổ chức (*Trung tâm Quốc gia giống thủy sản nước ngọt miền Bắc*), chưa thực hiện thu hồi, GPMB đối với diện tích đất ở của các hộ dân.

- Đến ngày 24/8/2016, UBND tỉnh có Quyết định số 2336/QĐ-UBND phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất ở làm cơ sở tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án, theo đó: hệ số điều chỉnh giá đất ở làm cơ sở tính tiền bồi thường đối với các thửa đất nằm giáp đường Lương Như Hộc (đoạn từ Công Độ đường Lê Thanh Nghị đến UBND xã Tân Hưng), trong đó có vị trí đất thu hồi của 21 hộ nêu trên thuộc vị trí 1, hệ số K = 1,875 lần (*ương đương với mức giá bồi thường 7.500.000đ/m²*). Ngày 10/6/2019, Ban GPMB thành phố Hải Dương phối hợp với UBND phường Tân Hưng họp phổ biến chính sách, đơn giá bồi thường đối với 21 hộ nhưng các hộ không nhất trí,

không phù hợp kê khai, kiểm đếm đất, tài sản trên đất với lý do đề nghị được tái định cư tại chỗ theo nguyên tắc đơn giá thu tiền sử dụng đất bằng đơn giá bồi thường đất ở cùng vị trí. Từ đó đến nay, các hộ nhiều lần có đơn gửi các cơ quan chức năng đề nghị không thu hồi đất hoặc tái định cư tại chỗ nên UBND thành phố Hải Dương đã chậm triển khai thực hiện GPMB đối với các hộ này.

- Ngày 15/7/2022, để giải quyết dứt điểm tình trạng khiếu kiện của người dân, UBND tỉnh đã có Thông báo số 87/TB-VP về kết luận của đồng chí Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh Lưu Văn Bản tại nội dung buổi làm việc ngày 13/7/2022, trong đó: yêu cầu UBND thành phố Hải Dương triển khai thực hiện thủ tục thu hồi đất, GPMB đối với 30 lô đất ở của 21 hộ dân trúng đấu giá từ năm 2006-2007 theo đúng quy định của pháp luật; giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng, UBND thành phố Hải Dương xác định giá đất trình UBND tỉnh phê duyệt, làm cơ sở để bồi thường cho các hộ dân.

- Thực hiện chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND tỉnh, UBND thành phố Hải Dương triển khai khảo sát đề nghị xác định giá bồi thường đất ở khi thu hồi đất của các hộ dân trên. Tuy nhiên, do hiện trạng đường Lương Như Hộc tại vị trí đất thu hồi của các hộ đã được chủ đầu tư xây dựng đường đôi mặt cắt đường 30m (*xây dựng năm 2020*), không còn hiện trạng đường Lương Như Hộc cũ (*được xây dựng từ năm 1995, mặt cắt đường 5m- theo xác nhận của UBND phường Tân Hưng*) nên UBND thành phố Hải Dương đề nghị tính giá bồi thường đất ở tại thời điểm hiện nay nhưng theo hạ tầng cũ (*trước khi chủ đầu tư đầu tư hạ tầng*). Do đó, Ban GPMB thành phố Hải Dương, UBND phường Tân Hưng tiến hành khảo sát đơn giá chuyển nhượng trên thị trường đối với đường Lương Như Hộc (*đoạn từ trường tiểu học Tân Hưng đến hết khu Liễu Tràng*) và một số tuyến tương cùng loại, cùng nhóm với đường Lương Như Hộc là đường Bá Liễu và đường Phúc Duyên, kết quả như sau:

+ Đường Lương Như Hộc (*đoạn từ trường tiểu học phường Tân Hưng đến hết khu Liễu Tràng*)- đường phố loại V- nhóm B: đây là đoạn đường còn lại của đường Lương Như Hộc, có hạ tầng tương tự đường Lương Như Hộc (*đoạn từ cổng Đạ đến UBND phường Tân Hưng trước đây*) khi chưa xây dựng đường đôi như hiện tại. Tuy nhiên do đường này có quy hoạch mở rộng toàn tuyến nên các hộ có đất bám mặt đường đều có phần diện tích đất nằm trong quy hoạch có chiều sâu 20-25m nên giá chuyển nhượng thấp, vị trí 1 có 01 trường hợp chuyển nhượng thành công là:

Ông Nguyễn Công Đạt chuyển nhượng thành công thửa đất trồng số 59, tờ số 41, diện tích 96,8m² (*mặt tiền 4m, có 52m² trong quy hoạch mở rộng đường*), giá chuyển nhượng theo khảo sát là 20.000.000đ/m², giá theo hợp đồng chuyển nhượng tương đương 1.549.000đ/m², thời điểm chuyển nhượng tháng 11/2021.

+ Đường Phúc Duyên (đường phố Loại V nhóm B): vị trí 01 có 02 hộ nhận chuyển nhượng thành công gồm:

Ông Nguyễn Văn Chương chuyển nhượng thành công thửa đất trồng số 385, tờ số 14, diện tích 83,4m² (*mặt tiền 4m; có 15m² nằm trong quy hoạch mở rộng đường*), giá chuyển nhượng theo khảo sát là 20.000.000đ/m², giá chuyển nhượng theo hợp đồng là tương đương 3.000.000đ/m², thời điểm chuyển nhượng tháng 12/2020;

Ông Lê Văn Duyên chuyển nhượng thành công thửa đất trồng số 489, tờ số 13, diện tích 100m² (*mặt tiền 5m*), giá chuyển nhượng theo khảo sát là 20.000.000đ/m², giá chuyển nhượng theo hợp đồng là tương đương 3.000.000đ/m², thời điểm chuyển nhượng tháng 9/2021;

+ Đường Bá Liễu (đường phố Loại V nhóm B) vị trí 1 (*trường mầm non cũ*):

Kết quả trúng đấu giá tại vị trí trường mầm non cũ tại đường Bá Liễu: diện tích trúng đấu giá 301,5m², số tiền trúng đấu giá 9.148.259.000đ, trong đó giá trị tài sản trên đất 857.009.000đ, giá trúng đấu giá đất ở tương đương 27.500.000đ/m².

Tại Báo cáo số 675/BC-UBND ngày 14/11/2022, UBND thành phố Hải Dương cung cấp các thông tin khảo sát bổ sung như sau:

- Ông Vương Đình Phụng (người mua) mặt đường Lương Như Hộc (Khu Khuê Liễu, thời điểm đã xây dựng đường Lương Như Hộc theo quy hoạch mới) – VT1. Địa chỉ thửa tại Tờ bản đồ số 20, thửa số 150, diện tích 90.0 m² , mặt tiền 4,5m. Giá chuyển nhượng 50.000.000đ/m² , thời gian chuyển nhượng 01/2022. Tại thời điểm chuyển nhượng trên đất không tính tài sản.

- Ông Đinh Đức Hùng (người mua) ngõ đường Lương Như Hộc (Khu Khuê Liễu, thời điểm đã xây dựng đường Lương Như Hộc theo quy hoạch mới) – VT2. Địa chỉ thửa tại Tờ bản đồ số 17, thửa số 305, diện tích 124.0 m² , mặt tiền 5.0m. Giá chuyển nhượng 22.000.000đ/m² , thời gian chuyển nhượng 02/2022. Tại thời điểm chuyển nhượng trên đất không tính tài sản.

- Ông Nguyễn Minh Hoàng (người mua) ngõ đường Lương Như Hộc (Khu Khuê Liễu Tràng) – VT2. Địa chỉ thửa tại Tờ bản đồ số 41, thửa số 114, diện tích 63,6 m² mặt tiền 4,16m. Giá chuyển nhượng 15.000.000đ/m² , thời gian chuyển nhượng 01/2022. Tại thời điểm chuyển nhượng trên đất không tính tài sản.

- Ông Vương Văn Tuyền (người mua) ngõ đường Lương Như Hộc- VT2. (thời điểm đã xây dựng đường Lương Như Hộc theo quy hoạch mới). Địa chỉ thửa tại Tờ bản đồ số 20, thửa số 1108, diện tích 86.16 m² mặt tiền 4.99m. Giá chuyển nhượng 25.000.000đ/ m² , thời gian chuyển nhượng 03/2022. Tại thời điểm chuyển nhượng trên đất không tính tài sản.

- Bà Nguyễn Thị Minh Trang (người mua) ngách trong ngõ đường Lương Như Hộc, thời điểm đã xây dựng đường Lương Như Hộc theo quy hoạch mới- VT3. Địa chỉ thửa tại Tờ bản đồ số 109, thửa số 41, diện tích 89,5 m² (trong đó có 80 m² đất ở) mặt tiền 4,5m. Giá chuyển nhượng 12.000.000đ/ m² , thời gian chuyển nhượng 7/2021. Tại thời điểm chuyển nhượng trên đất không tính tài sản.

6. Phương án hệ số điều chỉnh giá đất ở, giá đất ở cụ thể

6.1. Xác định vị trí theo Bảng giá đất

Theo Bảng giá đất được quy định tại Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 20/12/2014 của UBND tỉnh, Phụ lục III, Bảng 1: Vị trí các thửa đất thu hồi nằm giáp đường Lương Như Hộc, có mặt cắt đường 5m (*theo hạ tầng cũ trước khi hoàn thiện hạ tầng giao thông như hiện nay, từ vị trí các thửa đất ở còn cách 25 m đến đường giao thông, khoảng cách hành lang giao thông còn thửa đất đất nông*

nghiệp và nương thủy lợi nên chưa có lối vào vào thửa đất của các hộ), thuộc xã Tân Hưng cũ (nay là phường Tân Hưng), thuộc đường phố loại V, nhóm B, số thứ tự 59, vị trí 1 (có giá 4.000.000đ/m²).

Theo Bảng giá đất được quy định tại Quyết định số 55/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh: Vị trí các thửa đất thu hồi nằm giáp đường Lương Như Hộc vị trí 1 thuộc đường phố loại IV, nhóm A có giá 12.000.000đ/m². Hệ số điều chỉnh giá theo Quyết định số 05/2022/QĐ-UBND ngày 20/04/2020 của UBND tỉnh K=2,0 (lần).

6.2. Phương án giá đề xuất của UBND thành phố Hải Dương

Căn cứ kết quả khảo sát nêu trên, UBND thành phố Hải Dương đề nghị mức giá cụ thể làm cơ sở để tính tiền bồi thường, khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng đối với vị trí thu hồi đất của 21 hộ thuộc vị trí 1 đường Lương Như Hộc là: 24.000.000đ/m², hệ số điều chỉnh là K=2 lần.

6.3. Phương án giá đề nghị phê duyệt

Căn cứ quy định của Pháp luật đất đai; căn cứ Bảng giá đất của tỉnh; căn cứ kết quả điều tra khảo sát của địa phương năm 2021, 2022 và kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở năm 2021 của vị trí so sánh; đề nghị của UBND thành phố Hải Dương và ý kiến thống nhất của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất ở, giá đất ở cụ thể, làm cơ sở để tính tiền bồi thường GPMB, khi Nhà nước thu hồi đất, để thực hiện dự án xây dựng khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng thuộc phường Tân Hưng, thành phố Hải Dương như sau:

Vị trí	Giá đất theo QĐ 55/2019/QĐ-UBND (trđ/m ²)	Phương án giá đề nghị phê duyệt	
		Hệ số ĐC (lần)	Giá cụ thể (trđ/m ²)
Đất ODT, vị trí 1, mặt cắt đường 4-6m; Đường phố loại IV nhóm A theo QĐ số 55/2019/QĐ-UBND	12	2,0	24

Mức giá trên chỉ dùng vào mục đích bồi thường, hỗ trợ cho 21 hộ gia đình nói trên khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng khi đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ và không sử dụng vào mục đích khác.

UBND thành phố Hải Dương có trách nhiệm làm việc với Công ty cổ phần đầu tư Newland để xem xét việc bố trí 30 lô đất trong quy hoạch Dự án Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng có vị trí tương đương để giao cho các hộ được bồi thường ở trên với mức giá phù hợp, tạo sự đồng thuận của người có đất bị thu hồi để sớm hoàn thành công tác GPMB triển khai thực hiện dự án./.