

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: **4048** /STNMT-KTĐ

Thành phố, Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 4 năm 2017

Về liên quan đến hệ số điều chỉnh giá
đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi
đất để thực hiện Dự án trên địa bàn
Thành phố Hồ Chí Minh

Kính gửi:

- Sở Tài chính;
- Sở Tư pháp;
- Cục thuế thành phố;
- Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Viện nghiên cứu phát triển thành phố;
- Ủy ban nhân dân quận, huyện.

Quy định của Luật đất đai năm 2013 có nhiều thay đổi so với Luật đất đai 2003 nói chung và lĩnh vực giá đất, bồi thường nói riêng. Đặc biệt trong phương pháp xác định giá đất và hệ số giá đất để tính bồi thường, cụ thể như sau:

- Xác định từ đơn vị đất trong dự án để định giá, theo tiêu chí sau: “các thửa đất liền kề, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau” (tại Điểm b, Khoản 2 tại Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15 tháng 5 năm 2014).

- Mỗi “đơn vị đất” phải điều tra ít nhất là 03 phiếu thu thập thông tin về giá đất đối với các trường hợp giao dịch thành công (Khoản 1, Điểm c, Điều 3 của Thông tư 36).

- Không điều tra đối với thửa đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan Nhà nước phê duyệt (Khoản 1, Điểm c, Điều 3 của Thông tư 36).

Thực tiễn trong việc thu thập thông tin đối với việc chuyển nhượng đất nông nghiệp để làm nông nghiệp vì rất ít xảy ra, nhất là đất cây hàng năm (lúa, màu). Do đó, việc áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp để định giá rất ít cơ sở để thực hiện, nhất là yêu cầu 1 “đơn vị đất” phải có 3 thông tin, mặt khác khi định giá đất nông nghiệp thuần thường rất khó xác định loại đất, nếu lấy đất lúa áp dụng phương pháp thu nhập để tính giá cụ thể là rất thấp, không phản ánh đúng giá trị đất.

Do đó, trong thời gian qua, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có nhiều Văn bản xin ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Văn bản hướng dẫn

Ủy ban nhân dân quận, huyện và các đơn vị có liên quan thực hiện vấn đề trên (Công văn số 1926/TNMT-KTD ngày 31/3/2015 xin ý kiến Bộ; Công văn 7149/TNMT-KTD ngày 8/10/201, Công văn số 3425/TNMT-KTD ngày 27/5/2015, Công văn số 1156/TNMT-KTD ngày 04 tháng 02 năm 2016 và Công văn số 13268/STNMT-KTD ngày 12 tháng 12 năm 2016;...) nên công tác xác định hệ số giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi tại các quận/huyện và các đơn vị tư vấn đã thuận lợi hơn, ngày càng đi vào nề nếp.

Ngày 06 tháng 01 năm 2017, Chính phủ ban hành Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, theo đó tại Khoản 4, Điều 3 về sửa đổi bổ sung Khoản 2, Điều 18 Nghị định 44/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014, có quy định: trường hợp khu vực thu hồi đất không bảo đảm yêu cầu về thông tin... được áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định.

Tuy nhiên, hiện nay là khối lượng dự án có sử dụng đất chưa giải phóng mặt bằng dự kiến đến hơn 800, nên nếu tiếp tục thực hiện quy trình rà soát, thẩm định, phê duyệt phương án hệ số điều chỉnh giá đất như hiện nay thì sẽ ảnh hưởng nhiều đến tiến độ công tác. Do đó cần thiết phải phân cấp cho Ủy ban nhân dân quận, huyện thực hiện công tác phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư nhằm góp phần đẩy nhanh tiến độ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư.

Từ những khó khăn như đã nêu trên, đồng thời giúp giảm thời gian, thủ tục trong quy trình triển khai công tác xác định giá để tính bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Đồng thời, qua thời gian thực hiện công tác xác định đối với giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đã cơ bản xác định được hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của từng khu vực. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có báo cáo, đề xuất và đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận đối với nội dung, chương trình, kế hoạch công tác năm 2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường được ban hành tại quyết định số 173/QĐ-STNMT-KHTC ngày 20 tháng 01 năm 2017.

Để Ủy ban nhân dân thành phố có cơ sở xem xét, phê duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị sở, ngành và quận/huyện góp ý nội dung dự kiến đề xuất với Ủy ban nhân dân thành phố về hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, cụ thể như sau:

1. Về vị trí: Chia làm ba (03) vị trí

- Vị trí 1: **tiếp giáp với lề đường** và tính từ mép trong lề đường (đường có tên trong bảng giá đất ở) trong phạm vi 200m;

- Vị trí 2: **không tiếp giáp với lề đường** hoặc trong phạm vi trên 200m đến 400m;

- Vị trí 3: các vị trí còn lại...

2. Về khu vực: Đất nông nghiệp được phân thành ba (03) khu vực:

- Khu vực I: thuộc địa bàn các quận;

- Khu vực II: thuộc địa bàn các huyện Hóc Môn, huyện Bình Chánh, huyện Nhà Bè, huyện Củ Chi;

- Khu vực III: địa bàn huyện Cần Giờ.

3. Về hệ số bồi thường và tổng mức bồi thường tối đa:

Stt	Khu vực - Mục đích sử dụng đất	Đơn giá theo QĐ 51/2015/QĐ-UBND (1.000 đ/m ²)			Hệ số bồi thường tối đa	Tổng đơn giá bồi thường (1.000 đ/m ²)		
		Vị trí				Vị trí		
1	Khu vực I	1	2	3		1	2	3
1.1	Đất trồng cây hàng năm	162	130	97	20	3.240	2.600	1.940
1.2	Đất trồng cây lâu năm	190	152	114	25	4.750	3.800	2.850
2	Khu vực II							
2.1	Đất trồng cây hàng năm	130	104	78	10	1.300	1.040	780
2.2	Đất trồng cây lâu năm	152	121	100	15	2.280	1.815	1.500
3	Khu vực III							
3.1	Đất trồng cây hàng năm	97	78	58	5	485	390	290
3.2	Đất trồng cây lâu năm	114	100	68	8	912	800	544


4. Về hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp: tính theo giá đất nông nghiệp cùng loại trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành nhưng không vượt quá 3,5 lần. Trường hợp vượt mức hỗ trợ nêu trên thì báo cáo để Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các đơn vị liên quan xem xét, trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

Việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường và hỗ trợ có ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong quá trình triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị các đơn vị quan tâm góp ý kiến để Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (để b/c); ✓
- Ủy ban nhân dân thành phố (để b/c).
- Lưu: VP, P.KTĐ, H.Hòa;
- Lưu: VT, P.KTĐ. (35B)

KT. GIÁM ĐỐC ^{hồng}
CHỖ GIÁM ĐỐC



The seal is circular with the text 'CỘNG HÒA XÃ HỘI VIỆT NAM' at the top and 'SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG' in the center. At the bottom, it says '117/LE 25.3-HỒ CHÍ MINH'. A signature is written across the seal.

Nguyễn Văn Hồng