

Số: /TTr-UBND

Chi Lăng, ngày tháng 4 năm 2024

**TỜ TRÌNH**

**Về việc xác định giá đất, giá trị tài sản trên đất để xây dựng giá khởi điểm bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với khu đất Cửa hàng vật tư nông nghiệp (cũ) tại khu Trung Tâm, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn**

Kính gửi: Sở Tài chính tỉnh Lạng Sơn.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017;

Căn cứ Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Các Nghị định: số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 123/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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 144/2017/TT-BTC ngày 29/12/2017 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Thông tư số 37/2018/TT-BTC ngày 16/4/2018 hướng dẫn một số nội dung về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ Quy định về sắp xếp lại, xử lý tài sản công; Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Nghị quyết số 10/2018/NQ-NĐND ngày 20/7/2018 của HĐND tỉnh ban hành quy định phân cấp quản lý, sử dụng tài sản công thuộc phạm vi quản lý của tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020 - 2024; Quyết định số 05/2021/QĐ-UBND ngày 09/3/2021 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh và

Quyết định số 36/2021/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020-2024;

Căn cứ Quyết định số 25/2023/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của UBND tỉnh Ban hành Bảng giá chuẩn nhà xây dựng mới và tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà để tính thu lệ phí trước bạ nhà; xác định giá trị tài sản là nhà trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 13/5/2022 của UBND tỉnh phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của các cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc phạm vi quản lý của tỉnh Lạng Sơn; Quyết định số 418/QĐ-UBND ngày 04/3/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt phương án bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Cửa hàng vật tư nông nghiệp (cũ), tại khu Trung Tâm, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng;

Căn cứ Quyết định số 299/QĐ-UBND ngày 25/02/2017 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc thu hồi đất của Công ty Vật tư nông nghiệp Lạng Sơn giao Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Chi Lăng quản lý theo quy định.

Căn cứ Hướng dẫn số 2818/HDLN-STP-STC-STNMT-CT ngày 03/8/2020 của Sở Tư pháp - Sở Tài chính - Sở Tài nguyên và Môi trường - Cục Thuế tỉnh Hướng dẫn liên ngành về trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; Bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc tài sản công theo hình thức đấu giá trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Mệnh trích lục bản đồ địa chính số 660/TLBĐ tỷ lệ 1/500 tờ số 25-b do Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 18/12/2023;

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá Số 1692/2024/CT-TĐG/AAVC ngày 03/4/2024 của kèm theo báo cáo định giá đất số 1692/2024/BCTĐG ngày 03/4/2024 của Công ty TNHH hãng định giá và kiểm toán Châu Á;

UBND huyện Chi Lăng trình Sở Tài chính xem xét trình UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán tài sản trên đất khu đất Cửa hàng vật tư nông nghiệp (cũ), tại khu Trung Tâm, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, cụ thể như sau:

## **I. Sự cần thiết phải trình Sở Tài chính**

### **1. Cơ sở pháp lý**

Tại Khoản 2 Điều 24 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, quy định:

*“2. Xác định giá khởi điểm:*

- Tại khoản 2 điều 24 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 Quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý, sử dụng tài sản công, quy định:

*“2. Xác định giá khởi điểm:*

a) Đối với tài sản là trụ sở làm việc, cơ quan được giao nhiệm vụ tổ chức bán tài sản quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định này thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá xác định giá tài sản, gửi Sở Tài chính (nơi có tài sản), Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xem xét, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá khởi điểm. Trường hợp không thuê được tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá thì Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thành lập Hội đồng để xác định theo hướng dẫn của Bộ Tài chính và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá khởi điểm.

Giá khởi điểm của tài sản trên đất phải bảo đảm phù hợp với giá trị thực tế còn lại theo kết quả đánh giá lại; giá khởi điểm của quyền sử dụng đất thuộc trụ sở làm việc được xác định phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường theo mục đích sử dụng mới của khu đất tại thời điểm có quyết định bán của cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định hiện hành về xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê, không thấp hơn giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tương ứng với mục đích sử dụng mới nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.”

## 2. Cơ sở thực tiễn

Khu đất Cửa hàng vật tư nông nghiệp (cũ), tại khu Trung Tâm, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng dự kiến đấu giá (01 thửa đất) có giá trị tính theo giá đất tại Bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/ 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020 - 2024; Quyết định số 05/2021/QĐ-UBND ngày 09/3/2021 và Quyết định số 36/2021/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh là: Vị trí khu đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 25b, bản đồ địa chính thị trấn Đồng Mỏ, tỷ lệ 1/500, địa chỉ tại khu Trung tâm, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng. Khu vực: Đường Hòa Hoa Thám đoạn từ đường Đại Huệ đến đường Cai Kinh. Diện tích khu đất 148,7 m<sup>2</sup>.

Tổng giá trị theo bảng giá đất là: 1.040.900.000 đồng.

Vị trí 1: 148,7 m<sup>2</sup> x 7.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 1.040.900.000 đồng;

Tài sản gắn liền trên đất có 01 Nhà làm việc cấp IV, đưa vào sử dụng đã lâu hiện đã xuống cấp, diện tích xây dựng 148,7m<sup>2</sup>, sử dụng làm cửa hàng bảo vệ thực vật nên không thể thực hiện tách tài sản và tách thửa đất để thực hiện đấu giá theo từng lô đất. UBND huyện Chi Lăng đề nghị bán đấu giá toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất đối với khu đất trên.

- Tài sản gắn liền trên đất bán đấu giá gồm: 01 nhà cấp IV diện tích 148,7 m<sup>2</sup>, được giao lại cho UBND huyện Chi Lăng năm 2017, nguyên giá: Tại Quyết định số 236/QĐ-UBND ngày 08/01/2017 của UBND tỉnh Lạng Sơn về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ nhà cửa, vật kiến trúc cho Công ty Cổ phần vật tư nông nghiệp Lạng Sơn, phê duyệt: Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ: 235.307.000 đồng (trong đó: Giá trị bồi thường, hỗ trợ nhà cửa, vật kiến trúc là 230.307.000 đồng; Hỗ trợ di chuyển tài sản 5.000.000 đồng). Tỷ lệ % chất lượng còn lại theo Quyết định số 25/2023/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 là 20%. Giá trị còn lại tính

theo giá trị bồi thường hỗ trợ tái định cư năm 2027 là  $20\% \times 230.307.000$  đồng = **46.061.000 đồng**.

Theo quy định tại Nghị định số 151/2017/NĐ-CP thì phải thuê tổ chức có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá xác định giá tài sản, gửi Sở Tài chính, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xem xét, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá khởi điểm.

Qua khảo sát thị trường giá đất hiện nay tại khu vực Cửa hàng vật tư nông nghiệp (cũ), tại khu Trung Tâm, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng (*là khu vực trung tâm thị trấn, khu đất có mặt tiền tiếp giáp đường Hoàng Hoa Thám*), Chứng thư thẩm định giá Số: 1692/2024/CT-TĐG/AAVC ngày 03/4/2024 của kèm theo báo cáo định giá đất số 1692/2024/BCTĐG ngày 03/4/2024 của Công ty TNHH hãng định giá và kiểm toán Châu Á và để đảm bảo xác định giá đất phù hợp, sát với giá thị trường, tránh thất thu ngân sách. UBND huyện Chi Lăng trình Sở Tài chính thẩm định, báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định phê duyệt giá khởi điểm bán đấu giá tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Cửa hàng vật tư nông nghiệp (cũ), tại khu Trung Tâm, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

## **II. Nội dung phương án xác định giá đất, giá trị tài sản trên đất.**

### **1. Thông tin về khu đất đấu giá**

a) Vị trí: khu đất thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 25b, bản đồ địa chính thị trấn Đồng Mỏ, tỷ lệ 1/500, địa chỉ tại khu Trung tâm, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng.

- Phía Bắc: Đường phố Hoàng Hoa Thám.
- Phía Nam: Phòng Tài chính - Kế hoạch (cũ).
- Phía Tây: Giáp hộ bà Ngô Thị Nhân.
- Phía Đông: Giáp hộ ông Vi Kim Truyền.

b) Tổng diện tích khu đất: 148,7 m<sup>2</sup>; trong đó diện tích bán đấu giá là 148,7 m<sup>2</sup>.

+ Vị trí 1: 148,7 m<sup>2</sup>

+ Vị trí 2: 0,0 m<sup>2</sup>

c) Tài sản gắn liền trên đất bán đấu giá gồm 01 nhà làm việc cấp IV, 01 tầng, diện tích xây dựng 148,7 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng 148,7m<sup>2</sup>. Nguyên giá tài sản: Tại Quyết định số 236/QĐ-UBND ngày 08/01/2017 của UBND tỉnh Lạng Sơn về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ nhà cửa, vật kiến trúc cho Công ty Cổ phần vật tư nông nghiệp Lạng Sơn, phê duyệt: Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ: 235.307.000 đồng (*trong đó: Giá trị bồi thường, hỗ trợ nhà cửa, vật kiến trúc là 230.307.000 đồng; Hỗ trợ di chuyển tài sản 5.000.000 đồng*). Tỷ lệ % chất lượng còn lại theo Quyết định số 25/2023/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 là 20%. Giá trị còn lại tính theo giá trị bồi thường hỗ trợ tái định cư năm 2027 là  $20\% \times 230.307.000$  đồng = **46.061.000 đồng**.

d) Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị.

đ) Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

f) Sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

+ Theo Quyết định số 2090/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn thì khu đất được quy hoạch là: Đất ở đô thị.

+ Theo Quyết định 2107/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn thì khu đất được quy hoạch là: Đất ở đô thị.

- Quy hoạch xây dựng: Theo Quyết định số 1319/QĐ-UBND ngày 13/8/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng đến năm 2023, tỷ lệ 1/5.000 thì khu đất được quy hoạch là đất ở đô thị.

g) Chủ trương bán đấu giá, chuyển nhượng:

Khu đất đã được UBND tỉnh phê duyệt phương án bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng tại Quyết định số 418/QĐ-UBND ngày 04/3/2024 của UBND tỉnh.

**2. Thời điểm xác định giá đất:** Tại thời điểm tháng 4 năm 2024.

**3. Kết quả định giá đất của đơn vị tư vấn và UBND huyện Chi Lăng**

**3.1 Giá trị khu đất tính theo giá đất do UBND tỉnh quy định**

Khu đất đấu giá thuộc vị trí Phố Hoàng Hoa Thám đoạn từ đường Đại Huệ đến đường Cai Kinh thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng. Diện tích khu đất 148,7m<sup>2</sup>.

Theo quy định tại Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/ 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020 -2024 giá đất ở tại đô thị là:

Vị trí 1: 148,7m<sup>2</sup> x 7.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 1.040.900.000 đồng.

**3.2. Kết quả xác định giá đất**

STT	Loại đất, vị trí	Vị trí	Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá đất tại QĐ 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh giá đất K (lần)
<b>I</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>				
1	Phố Hoàng Hoa Thám đoạn từ đường Đại Huệ đến đường Cai Kinh, vị trí 1	Thửa 10 VT1: 148,7m <sup>2</sup>	25.143.000	7.000.000	3,592

**4. Kết quả xác định giá trị tài sản trên đất**

Xác định giá trị tài sản là công trình cấp IV căn cứ vào chi phí xây dựng mới và chất lượng còn lại của công trình được đánh giá theo Quyết định số 25/2023/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành bảng

giá chuẩn nhà xây dựng mới và tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của nhà để tính thu lệ phí trước bạ; xác định giá trị tài sản là nhà trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn như sau:

Tại Quyết định số 236/QĐ-UBND ngày 08/01/2017 của UBND tỉnh Lạng Sơn về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ nhà cửa, vật kiến trúc cho Công ty Cổ phần vật tư nông nghiệp Lạng Sơn, phê duyệt: Tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ cho công trình: 235.307.000 đồng (*trong đó: Giá trị bồi thường, hỗ trợ nhà cửa, vật kiến trúc là 230.307.000 đồng; Hỗ trợ di chuyển tài sản 5.000.000 đồng*). Tỷ lệ % chất lượng còn lại theo Quyết định số 25/2023/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 là 20%. Giá trị còn lại tính theo giá trị bồi thường hỗ trợ tái định cư năm 2027 là  $20\% \times 230.307.000 \text{ đồng} = 46.061.000 \text{ đồng}$ .

**5. Giá khởi điểm bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Cửa hàng vật tư nông nghiệp (cũ) tại khu Trung Tâm, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn**

Giá khởi điểm bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất: **3.784.825.000** đồng, gồm:

- Giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: 3.738.764.000 đồng.

- Giá khởi điểm bán đấu giá tài sản trên đất: 46.061.000 đồng.

*(Chi tiết tại Chứng thư thẩm định giá Số 1692/2024/CT-TĐG/AAVC ngày 03/4/2024 của Công ty TNHH thẩm định giá và kiểm toán Châu Á kèm theo)*

UBND huyện Chi Lăng kính trình Sở Tài chính tỉnh xem xét, trình UBND tỉnh quyết định phê duyệt giá khởi điểm bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất Cửa hàng vật tư nông nghiệp (cũ), tại khu Trung Tâm, thị trấn Đồng Mỏ, huyện Chi Lăng./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- TT Huyện ủy;
- TT HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Các phòng: TN&MT; KT&HT;
- C, PCVP HĐND và UBND huyện;
- Lưu: VT, TCKH (VTV)

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Phùng Văn Nghĩa**