

Số : 189/BC - UBND

Nga Sơn, ngày 4 tháng 8 năm 2015.

BÁO CÁO
kết quả điều tra khảo sát, đề xuất xác định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2016
trên địa bàn huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Công văn số 2040/STC-QLCS.GC ngày 12/6/2015 của sở Tài chính Thanh Hóa về việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ 01/01/2016

UBND huyện Nga Sơn, xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm áp dụng từ 01/01/2016 trên cơ sở các điều kiện như sau:

I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI

1.1. Điều kiện tự nhiên:

1.1.1. Vị trí địa lý:

Nga Sơn nằm về phía Đông Bắc tỉnh Thanh Hóa, thuộc vùng đồng bằng ven biển của tỉnh. Có tọa độ địa lý nh sau:

- Từ 19^o56'23" đến 20^o04'10" vĩ độ Bắc.
- Từ 105^o54'45" đến 106^o04'30" kinh độ Đông.

Trung tâm huyện là Thị Trấn Nga Sơn, cách Thành phố Thanh Hóa khoảng 40 km về phía Đông Bắc, cách thị xã Bỉm Sơn khoảng 10 km về phía Đông Nam và cách Thị Trấn Kim Sơn (Ninh Bình) 17 km về phía Nam. và tiếp giáp với các đơn vị hành chính nh sau:

- Phía Đông giáp huyện Kim Sơn (Ninh Bình) và Biển.
- Phía Tây giáp huyện Hà Trung.
- Phía Nam giáp huyện Hậu Lộc.
- Phía Bắc giáp huyện Kim Sơn (Ninh Bình) và huyện Hà Trung.

Nga Sơn được bao bọc bởi các sông: sông Càn, sông Hoạt, sông Lèn và Biển, thuận lợi cho giao thông đường thủy. Đường bộ có Quốc lộ 10 chạy qua địa phận huyện dài 18 km theo hướng Bắc Nam, tạo thành trục giao thông chính. Tỉnh lộ 508 nối Quốc lộ 10 với Quốc lộ 1A tại ngã Năm Hạnh, xã Nga Mỹ đi cầu Báo văn xã Nga Lĩnh dài khoảng 5 km trên địa phận của huyện; tỉnh lộ 524 đi từ Tỉnh lộ 508 cầu Báo văn đi qua Nga Lĩnh, Nhân, Bạch, Thủy, Thanh, Liên, Thành, An, Thái, Phú gặp quốc lộ 10 tại Bến lữ xã Nga Phú. Hệ thống giao thông đường bộ

của huyện thuận lợi giao lưu tốt với các huyện phía nam và các tỉnh phía bắc Ninh Bình, Nam định...

1.1.2. Địa hình, địa mạo.

Nhìn chung không quá phức tạp. Do quá trình bồi đắp của phù sa sông biển, toàn huyện có dạng địa hình lượn sóng tạo ra những dãy đất cao, thấp xen kẽ nhau. Địa hình cao ở phía Tây Bắc và thấp dần về phía Đông Nam. Phía Tây Bắc là dãy núi đá thuộc vòng cung Tam Điệp.

Có thể chia địa hình Nga Sơn thành 3 tiểu vùng nh sau:

a) Vùng phía Tây:

Khu vực này bao gồm các xã: Nga Thiện, Nga Vịnh, Nga Trường, Nga Văn, Ba Đình, Nga Thắng và Nga Lĩnh có diện tích khoảng 4573,30 ha, chiếm 28,89 % diện tích tự nhiên của toàn huyện. Nằm dọc theo Sông Hoạt, đây là vùng chuyên canh lúa của huyện; với địa hình tương đối bằng phẳng, tối tiêu chủ động; Đất đai chủ yếu là đất phù sa có glây trung bình thích hợp với cây lúa nước, có điều kiện trở thành vùng thâm canh lúa năng suất chất lượng cao.

b) Vùng giữa:

Là một khu vực bao gồm các xã: Nga An, Nga Thành, Nga Giáp, Nga Yên, Nga Mỹ, Nga Trung, Nga Nhân, Nga Bạch, Nga Thạch, trị trấn Nga Sơn, Nga Hng, Nga Hải với diện tích 5.058,06 ha, chiếm 31,95 % diện tích tự nhiên toàn huyện. Nằm trên dải đất cao hơn của huyện, thoải dần về hai phía nên thồng không bị ngập úng, thoát nước nhanh. Đất đai chủ yếu là đất cát biển. Đây là vùng chuyên canh cây công nghiệp ngắn ngày và cây hoa màu, có khả năng phát triển tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ.

c) Vùng biển:

Bao gồm các xã: Nga Điền, Nga Phú, Nga Thái, Nga Liên, Nga Thanh, Nga Tiến, Nga Tân và Nga Thủy, diện tích 619,97 ha, chiếm 39,16 % diện tích tự nhiên toàn huyện. Là vùng đất dọc hình thành do quá trình bồi đắp, lấn biển đang đợc trồng cói, nuôi trồng thủy sản. Địa hình thấp hơn so với các vùng khác, nghiêng dần về phía biển, canh tác và thu hoạch cói thuận lợi, đồng thời góp phần thoát nước cho toàn huyện về mùa ma. Đây là vùng chuyên canh cói có năng suất và chất lượng cao, từ lâu đã làm nên một phần câu ca dao “Cói Nga Sơn, gạch Bát Tràng”. Vùng này có thể mạnh mẽ phát triển tiểu thủ công nghiệp, thủy sản.

Địa hình Nga Sơn chia thành 3 tiểu vùng rõ rệt, tương thích với chế độ, tập quán canh tác khác nhau, hình thành một cách tự nhiên, tạo thành thế mạnh để chuyển dịch cơ cấu kinh tế, sản xuất nông nghiệp đa dạng, sản phẩm làm ra mang tính hàng hóa cao.

Nhận xét:

Lợi thế:

- Vị trí địa lý tạo điều kiện cho Nga Sơn phát triển kinh tế toàn diện, dễ dàng giao lưu với bên ngoài, tiếp thu nhanh tiến bộ xã hội, nâng cao dân trí.

- Địa hình Nga Sơn có 3 vùng rõ rệt với 3 chế độ canh tác khác nhau, điều kiện canh tác thuận lợi, đất đai không ngừng được mở rộng ra phía biển; khí hậu, thời tiết, nguồn nước, thổ nhưỡng phù hợp với các cây con hiện có; có điều kiện để nuôi trồng thủy sản và von ra biển để khai thác hải sản. Đây là những thuận lợi rất cơ bản để phát triển sản xuất hàng hoá, tạo công ăn việc làm cho người lao động.

- Nghề tiểu thủ công nghiệp chiếu cói, thảm đay đã và đang phát triển, qua những thăng trầm của thị trường chiếu, cói, con người được thử thách để von lên một bức quan trọng đi đến công nghiệp hoá - hiện đại hoá.

- Là mảnh đất “Địa linh, Nhân kiệt”, cảnh quan môi trường hấp dẫn, trong lành, nhân dân cần cù lao động, giữ gìn truyền thống văn hoá, yêu nước, hiếu học. Đây là những tiền đề để phát triển ngành du lịch, cảnh quan gắn liền với các truyền thuyết, với lịch sử đấu tranh bảo vệ Tổ quốc...

Hạn chế:

- Nga Sơn là huyện Nông nghiệp, trong tương lai do biển lấn dần và diện tích bồi đắp lại thuộc về tỉnh bạn, huyện bạn nên nghề ra khơi đánh bắt hải sản bị hạn chế.

- Thiên tai, lũ lụt, hạn hán, rét đậm và song muối, song giá ảnh hưởng đến sự sinh trưởng, phát triển của sản xuất nông nghiệp và đời sống.

- Nghề thủy sản cả nuôi trồng và đánh bắt cha tương xứng với tiềm năng đất mặn, nhiễm mặn và biển khơi.

- Cha đọc quan tâm đầu tư nâng cấp các di tích gắn với truyền thuyết lịch sử, nên cha thu hút được du khách thập phương để tăng thu nhập cho nền kinh tế.

II. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ, XÃ HỘI VÀ MÔI TRƯỜNG.

Trong những năm gần đây, nền kinh tế của huyện có bước tăng trưởng khá. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch đúng hướng, tiềm năng đất đai và lao động được huy động phục vụ phát triển kinh tế, cơ sở hạ tầng được chú ý đầu tư phát huy tác dụng.

Đời sống vật chất tinh thần của nhân dân được nâng cao, tỷ lệ hộ nghèo giảm đáng kể, sự nghiệp y tế, văn hoá, giáo dục ngày một phát triển. Người dân được chăm sóc sức khoẻ, được chữa bệnh, con em được phổ cập giáo dục đạt 100%, cuộc sống của nhân dân ngày một nâng cao, bộ mặt nông thôn đang đổi mới nhất là đã có 3 xã được công nhận xã đạt chuẩn quốc gia về xây dựng nông thôn mới, đến cuối năm 2015 tiếp tục đề nghị 04 xã đạt chuẩn xây dựng nông thôn mới. Các phong tục văn hoá truyền thống tốt đẹp đang được giữ gìn và phát triển nhằm thu hút lượng khách du lịch tới làm tăng nguồn thu cho huyện nâng cao đời sống cho nhân dân quanh vùng du lịch. Đô thị ngày càng phát triển với nhiều dự án khu công nghiệp mở ra thúc đẩy sự phát triển kinh tế, đảm đương vai trò là trung tâm văn hoá, chính trị, thương mại.

Những mặt đã làm được vừa phản ánh việc vận dụng đúng chủ trương đường lối của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước vào thực tiễn của huyện Nga Sơn, vừa thể hiện vai trò lãnh đạo, chỉ đạo của Huyện uỷ, Hội đồng nhân dân và uỷ ban nhân dân huyện Nga Sơn.

Tuy nhiên trotz những mặt làm được thì huyện Nga Sơn vẫn còn một số tồn tại sau:

+ Là một huyện ven biển, sản xuất nông nghiệp và ng nghiệp là chủ yếu, phụ thuộc rất nhiều vào thiên nhiên. Do đó cần có chiến lược giải quyết nóc ngọt phục vụ cho cây trồng do mặn xâm thực sâu vào hệ thống sông, kênh, việc tiêu úng cục bộ ở các đồng trũng của huyện cần được quan tâm.

+ Nhịp độ tăng trưởng kinh tế của huyện cha thật vững chắc, có mặt còn thấp so với tiềm năng của địa phong, chuyển dịch cơ cấu kinh tế cha mạnh, cha đồng đều giữa các vùng, ngành nghề phát triển chậm. Thiếu thị trường tiêu thụ, sản phẩm làm ra có chất lượng cha cao, cha được nhiều doanh nghiệp biết đến nên cha nâng cao được giá trị về kinh tế cho các sản phẩm.

+ Hoạt động văn hoá thông tin cha đồng đều giữa các vùng, hình thức nội dung cha phong phú và hấp dẫn. cơ sở vật chất giáo dục ở một số xã đã xuống cấp. Môi trường sinh thái ở một số xã, thị trấn có sự tác động của các chất thải, bãi thải trong khu dân c. Một số các doanh nghiệp, xí nghiệp, cơ sở khai thác đá cha có cam kết bảo vệ môi trường nên làm ảnh hưởng tới không khí gần khu sản xuất. Trong thời gian tới khi đô thị hoá, công nghiệp hoá cũng phải chú ý để hạn chế những tác hại, ảnh hưởng đến môi trường. Vệ sinh môi trường một số nơi trong khu dân c bị ô nhiễm, một số trang trại chăn nuôi công nghiệp chưa đủ các công trình xử lý về Môi trường.

III. TÌNH HÌNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG, TÌNH HÌNH QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT, CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT ĐAI, THẾ CHẤP BẢO LÃNH, LÊN QUA ĐẾN GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN.

1. Tình hình Quy hoạch sử dụng đất:

Thực hiện Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 hướng dẫn chi tiết một số điều của luật đất đai; Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Quyết định 1457/QĐ-UBND ngày 11/5/2011 của UBND tỉnh về ban hành hướng dẫn lập quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới trên địa bàn tỉnh. Những năm qua, trong giai đoạn 2010 - 2015. đến tháng 6/2012 dưới sự lãnh đạo của huyện ủy và chỉ đạo của UBND huyện và các Sở Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp, trên địa bàn huyện đã tập trung chỉ đạo tất cả các xã đã lập quy hoạch xã nông thôn mới giai đoạn 2011 – 2020, với 3 nội dung quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch SX Nông nghiệp, quy hoạch hạ tầng nông thôn mới đến nay trên địa bàn toàn huyện 100% số xã đã có quy hoạch giai đoạn 2011 - 2020.

2. Về Quy hoạch chi tiết xây dựng:

Tất cả các công trình dự án kể cả đất ở nhân dân trên địa bàn huyện đã được chỉ đạo lập quy hoạch mặt bằng quy hoạch chi tiết; Đối với các dự án và đất ở đô thị được đơn vị tư vấn lập, phòng Công thương thẩm định, UBND huyện phê duyệt theo quy định tại quyết định 2072/QĐ-UBND của UBND tỉnh.

3. Tình hình quản lý sử dụng đất:

Thực hiện Luật đất đai năm 2013; trong những năm qua nhất là từ 2000 đến nay công tác quản lý sử dụng đất đã đi vào nề nếp, các xã có nhu cầu sử dụng đất đã thực hiện theo quy hoạch và kế hoạch, tình trạng cho cấp đất không đúng thẩm

quyền không còn nữa, cá biệt có 1, 2 xã vi phạm cho cấp không đúng thẩm quyền thời điểm trước năm 2004.

- Về cấp giấy CNQSD đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Trên địa bàn huyện đến nay đã cấp giấy CNQSD đất đọc: **35.572/37.682 GCN chiếm 94,4% số** GCNQSDĐ cần phải cấp; việc thế chấp bảo lãnh quyền sử dụng đất thông qua văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất hàng năm có khoảng 780 hồ sơ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện là giao dịch thông thường xuyên hàng năm có 1.500 trường hợp chuyển nhượng.

4. Những tác động có liên quan đến giá đất của huyện:

Nga Sơn là huyện có diện tích tự nhiên không lớn; mật độ dân số trên 1.000 người/km²; đất nông nghiệp bình quân thấp trên 600 m²/người; huyện có quốc lộ 10 đi qua Thị Trấn. Nga Sơn có vùng chuyên canh cói có làng nghề truyền thống làm thủ công nghiệp; có cảng biển phục vụ cho vận tải hàng hóa từ Nga Sơn đi trong nước và xuất khẩu sang Trung Quốc; người dân Nga Sơn cần cù lao động sáng tạo, năng động; là huyện ở ven biển nên không khí trong lành môi trường cha bị ô nhiễm; do vậy nhu cầu sử dụng đất đầu tư cho xây dựng lớn và có một bộ phận có nhu cầu đầu tư cơ đất để kinh doanh; nên thị trường giá đất ở Nga Sơn so với giá đất của các huyện đồng bằng cùng khu vực thì giá đất ở Nga Sơn có sức ép cao.

IV. TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ TRIỂN KHAI, THU THẬP, TỔNG HỢP ĐỀ XUẤT HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT NĂM 2016.

1. Công tác triển khai:

Thực hiện Công văn số 2040/STC-QLCS.GC ngày 12/6/2015 của sở Tài chính Thanh Hóa về việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ 01/01/2016; UBND huyện Nga Sơn đã có công văn triển khai nội dung điều tra khảo sát xác định giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 trên địa bàn xã

2. Kết quả tổng hợp điều tra xây dựng bảng giá đất:

2.1. Trên nguyên tắc xây dựng Bảng giá đất thời kỳ 2015 - 2019 trên địa bàn huyện, sau hơn 6 tháng thực hiện theo kết quả điều tra khảo sát xác định giá đất trên thị trường, UBND huyện Nga Sơn xác định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2016 để phù hợp với giá thị trường sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường; đảm bảo 03 lợi ích: Nhà nước, Nhà đầu tư, người đang sử dụng đất.

Việc xác định giá đất phải dựa trên các yếu tố: khả năng sinh lợi, điều kiện hạ tầng, điều kiện sinh hoạt và canh tác.

2.2. Kết quả tổng hợp phiếu điều tra:

Tổng số xã lập phiếu điều tra: 27/27 xã Thị Trấn; đại diện cho các xã, vùng trong huyện.

Tổng số phiếu điều tra: 681 phiếu;

Trong đó:

Phiếu điều tra thu thập thông tin về điểm điều tra: 27 phiếu

Cây hàng năm: 150 phiếu;
Nuôi trồng thủy sản: 31 phiếu;
Đất cây lâu năm: 14 phiếu;
Đất rừng sản xuất: 0 phiếu;
Đất ở: 429 phiếu;
Đất sản xuất kinh doanh: 30 phiếu.

2.3. Đề xuất giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất năm 2016.

(có hệ thống biểu mẫu kèm theo)

2.3.1. Đối với đất Nông Nghiệp: (*Giữ nguyên giá đất thời kỳ 2015-2019 Hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1*)

- Đất trồng cây hàng năm 3 vị trí;
- Đất trồng cây lâu năm 2 vị trí;
- Đất nuôi trồng thủy sản 1 vị trí;
- Đất rừng sản xuất 1 vị trí.

2.3.2. Đối với đất phi nông nghiệp:

*** Đối với đất ở:**

- Đất ven trục Quốc lộ 10:

+ Giá thấp nhất: 700.000 đ/m²; (*Giữ nguyên giá đất thời kỳ 2015-2019*)

Vị trí: tại tuyến giáp phà Thắm Nga Thạch, đất nằm phía nội đê có độ sâu so với mặt đê 4,5m, nên giá thấp.

+ Giá cao nhất : 8.000.000 đ/m²; (*Giữ nguyên giá đất thời kỳ 2015-2019*)

Vị trí: tại trung tâm Thị Trấn Nga Sơn.

- Đất ven Tỉnh Lộ 524:

+ Giá thấp nhất: 450.000 đ/m²; (*Giữ nguyên giá đất thời kỳ 2015-2019*)

Vị trí: tại tuyến từ UBND xã Nga phú đến giáp Nga Thái.

+ Giá cao nhất : 3.000.000 đ/m²; (*Giữ nguyên giá đất thời kỳ 2015-2019*)

Tại các vị trí: đội thuế đi Cầu Hói, Cầu Hói đi Bu Điện xã Nga Thanh, đồng chợ gún đi ngã ba hồ vông.

- Đất ven Tỉnh Lộ 508:

+ Giá thấp nhất: 700.000 đ/m²; (*Giữ nguyên giá đất thời kỳ 2015-2019*)

Vị trí đoạn qua xã Nga Thắng.

+ Giá cao nhất : 1.500.000 đ/m²; (*Giữ nguyên giá đất thời kỳ 2015-2019*)

Vị trí đoạn Nga Văn (khu công nghiệp) đoạn Nga Văn, Nga Mỹ đến ngã 5 Hạnh.

- Đường Tỉnh Lộ Bim Sơn đi Nga Sơn (TL 527A):

+ Giá thấp nhất: 700.000 đ/m². (*Giữ nguyên giá đất thời kỳ 2015-2019*)

Vị trí đoạn cầu Đa nam đến Ngã ba đường sông Hưng long Nga Vịnh.

+ Giá cao nhất : 6.500.000 đ/m²; (*Giữ nguyên giá đất thời kỳ 2015-2019*)

Vị trí đoạn từ nhà ông Hữu đến hiệu sách (QL - 10) thuộc Thị Trấn Nga Sơn.

- ***Đòng Tinh Lộ 527B***

+ Giá thấp nhất: 700.000 đ/m². (*Giữ nguyên giá đất thời kỳ 2015-2019*)

Vị trí đoạn Nga Ba Tứ Thôn đến giáo xã Nga Trờng, đoạn từ cống mông gi-
ờng đi xã Nga Tiến.

+ Giá cao nhất : 2.000.000 đ/m²; (*Giữ nguyên giá đất thời kỳ 2015-2019*)

Vị trí đoạn từ Ngã T cửa Hàng cô Tư đến đòng vào xóm cần thanh Nga Hải.

- ***Đất nội Thị Trấn:***

+ Giá thấp nhất: 700.000 đ/m²; (*Giữ nguyên giá đất thời kỳ 2015-2019*)

+ Giá cao nhất : 6.000.000 đ/m²; (*Giữ nguyên giá đất thời kỳ 2015-2019*)

Vị trí đoạn từ Nhà ông Hối đến nhà ông Điệm.

- ***Đất ở nông thôn các xã:***

+ Giá thấp nhất: 100.000 đ/m²(*Giữ nguyên giá đất thời kỳ 2015-2019*)

+ Giá cao nhất : 3.000.000 đ/m²; (*Giữ nguyên giá đất thời kỳ 2015-2019*)

*** Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp:**

- Đất sản xuất kinh doanh tại Thị Trấn: bằng 55% giá đất ở, cùng vị trí, tuyến đòng ở những thửa đất không điều tra đợc giá chuyển nhợng.

- Đất sản xuất kinh doanh tại nông thôn: bằng 55% giá đất ở, cùng vị trí, tuyến đòng ở những thửa đất không điều tra đợc giá chuyển nhợng.

Trên đây là kết quả điều tra khảo sát xác định hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ 01/01/2016 của UBND huyện Nga Sơn. Đề nghị Giám đốc sở Tài chính trình UBND tỉnh quyết định./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (BC);
- Sở Tài nguyên & MT (BC);
- Sở Tài chính (BC);
- Phòng TC-KH;
- Phòng Công thông;
- Chi cục thuế Nga sơn;
- Lu:VT - TNMT.

CHỦ TỊCH

Bùi Đình Cam