

Số: /BC-STNMT

Hung Yên, ngày tháng năm 2019

DỰ THẢO 25.8.19
Thu lại sau cuộc họp

BÁO CÁO

Về việc điều chỉnh và sửa đổi, bổ sung bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 và Quyết định số 31/2017/QĐ-UBND ngày 20/12/2017 của UBND tỉnh Hưng Yên

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất, Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định về khung giá đất; Nghị định 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;

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;

Căn cứ Công văn số 709/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 20/02/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt dự án xây dựng Bảng giá đất và báo cáo tình hình tổ chức thực hiện Nghị định số 104/2014/NĐ-CP;

Thực hiện Thông báo số 1528-TB/TU ngày 08/3/2019 của Ban thường vụ Tỉnh ủy về việc rà soát điều chỉnh bảng giá đất nông nghiệp; sửa đổi, bổ sung một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh; Công văn số 467/UBND-TH ngày 06/3/2019 của UBND tỉnh về việc lập dự án xây dựng Bảng giá đất và báo cáo tình hình tổ chức thực hiện Nghị định số 104/2014/NĐ-CP; Công văn số 660/UBND-KT2 ngày 26/3/2019 của UBND tỉnh về việc rà soát điều chỉnh bảng giá đất nông nghiệp.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã rà soát Bảng giá đất nông nghiệp của các huyện, thành phố trên địa bàn tỉnh, so sánh với giá đất nông nghiệp của các tỉnh giáp ranh cũng như điều kiện thực tế về chất lượng, tiềm năng đất đai, hiệu quả kinh tế của quá trình sử dụng đất nông nghiệp đem lại; đánh giá những khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Sự bất cập giữa giá đất nhận chuyển nhượng của các doanh nghiệp với người dân cao hơn nhiều so với chính sách bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất. Kết quả thực hiện được tổng hợp báo cáo như sau:

I. Kết quả thực hiện Bảng giá đất từ ngày 01/01/2015 đến nay và những khó khăn, vướng mắc trong công tác GPMB

1. Đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất nông nghiệp từ ngày 01/01/2015 đến nay và những khó khăn, vướng mắc trong giải phóng mặt bằng

Ngày 26/12/2014, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND về việc quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên, trong đó đối với Bảng giá đất nông nghiệp của các huyện, thành phố đã ổn định 10 năm nay, chưa có biến động thay đổi. Trong những năm gần đây với chính sách bồi thường và giá đất nông nghiệp hiện hành (đặc biệt từ khi thực hiện Luật Đất đai năm 2013) việc thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp đã có nhiều khó khăn, vướng mắc nảy sinh đối với các khu vực thuộc huyện Văn Giang, một số xã của huyện Văn Lâm, Mỹ Hào, Khoái Châu, Yên Mỹ; đặc biệt đối với các địa phương ở các huyện giáp ranh với Hà Nội và Bắc Ninh (Văn Giang, Văn Lâm), kể cả các dự án vì mục đích an ninh quốc phòng, lợi ích công cộng (dự án: xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp đường ĐH 26 trên địa bàn các xã Liên Nghĩa, Long Hưng; dự án cải tạo, nâng cấp đường ĐH 17 kéo dài đến DDT và chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu tường niệm đồng chí Tô Hiệu và đồng chí Lê Văn Lương trên địa bàn các xã Nghĩa Trụ, Long Hưng và thị trấn Văn Giang; dự án xây dựng cơ sở làm việc Công an huyện Văn Giang) và các dự án xây dựng khu dân cư đầu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở của các huyện làm chủ đầu tư, nguyên nhân chủ yếu:

- Trong quá trình sử dụng đất để tăng suất, hiệu quả, thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trong bối cảnh diện tích đất nông nghiệp ngày càng hạn hẹp, người dân đã đầu tư nhiều công sức, chi phí để cải tạo, bồi bổ, tôn tạo nâng cao chất lượng đất để nâng cao thu nhập từ sản xuất nông nghiệp. Theo Báo cáo số 214/BC-UBND ngày 06/11/2017 của UBND huyện Văn Giang thì thu nhập bình quân của một số hộ chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi đạt 500-700 triệu/ha/năm. Một số hộ cho thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để trồng rau màu, hoa, cây cảnh với giá 20-30 triệu đồng/sào/năm, cá biệt có nơi tới 70 triệu đồng/sào/năm.

- Người dân so sánh tổng mức bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất còn thấp hơn nhiều so với các xã giáp ranh của huyện Gia Lâm – Hà Nội (tổng mức bồi thường, hỗ trợ trên 300 triệu/sào).

- Khi nhà nước thu hồi đất, người dân so sánh tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ đối với một số dự án nhận chuyển nhượng (chủ đầu tư nhận chuyển nhượng cao hơn so với chính sách bồi thường, hỗ trợ hiện hành của tỉnh, mức giá nhận chuyển nhượng khoảng từ 250 triệu đến 300 triệu/sào bao gồm cả cây trồng trên đất) vì vậy người dân không đồng thuận với mức bồi thường, hỗ trợ hiện tại tính cả đất và cây trồng đạt khoảng 170 triệu/sào .

Theo khảo sát của UBND huyện Văn Giang thì khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp trên địa bàn huyện, tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ và thưởng tiền độ của chủ đầu tư tính trên một sào khoảng 250 triệu (trong đó tính riêng đối với đất khoảng 190-200 triệu/sào tương đương 550.000đồng/m² đất) người sử dụng đất mới đồng thuận.

UBND huyện Văn Giang và một số chủ đầu tư đang triển khai thực hiện dự án trên địa bàn huyện Văn Giang đề nghị UBND tỉnh điều chỉnh giá đất nông nghiệp đối với các xã giáp ranh với huyện Gia Lâm đảm bảo sát với thị trường và phù hợp với giá đất của khu vực giáp ranh, theo quy định của Chính phủ thì giá đất giữa các vùng giáp ranh chênh lệch không quá 30%.

Ngoài chính sách về giá đất của các địa phương nêu trên, đối với Hà Nội và Bắc Ninh còn quy định mức hỗ trợ chuyển đổi nghề và tạo việc làm là tối đa so với quy định của Chính phủ (bằng 5 lần giá đất) cao hơn so với Hưng Yên (03 lần giá đất).

Theo khảo sát sơ bộ hiện nay, trên địa bàn 5 huyện khu vực phía Bắc tỉnh (Văn Lâm, Văn Giang, Yên Mỹ, Mỹ Hào và Khoái Châu) có 22 dự án đã phê duyệt phương án bồi thường đang chi trả tiền bồi thường hỗ trợ với diện tích 166,6ha; các dự án dự kiến phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ trong năm 2019 là 86 dự án với diện tích 452,7ha, cụ thể:

STT	Đơn vị hành chính (Huyện)	Dự án đã phê duyệt phương án bồi thường đang chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ		Dự án dự kiến phê duyet phương án bồi thường, hỗ trợ trong năm 2019	
		Số dự án	Diện tích (Ha)	Số dự án	Diện tích (Ha)
I	Huyện Văn Giang	3	14,32	10	13,85
1	Thị trấn Văn Giang			3	3,08
2	Tân Tiến	3	14,32		
3	Long Hưng			4	6,14
4	Nghĩa Trụ			3	4,63
II	Huyện Văn Lâm	6	32,86	19	63,22
1	Xã Lạc Hồng	1	6	1	2,5
2	Xã Minh Hải			1	2,5
3	Xã Tân Quang			2	3,58
4	Xã Trung Trác	2	10	0	
5	TT Như Quỳnh			5	5,56
6	Xã Việt Hưng			1	1,88
7	Xã Lương Tài			1	4,25
8	Xã Chi Đạo			2	2,44
9	Xã Đại Đồng	1	10,29	2	7,18
10	Xã Đình Dù	1	1,28	3	3,56
11	Xã Lạc Đạo	1	5,29	1	29,77
III	Huyện Khoái Châu	1	2,89	13	45,46
1	Xã Thành Công	1	2,89		
2	Xã An Vĩ			2	4
3	Xã Dạ Trạch			1	1,09
4	Xã Bình Minh			1	4,5
5	Thị trấn Khoái Châu			1	1,24
6	Xã Dân Tiến			2	2,87

7	Xã Tân Dân			7	31,76
IV	Huyện Mỹ Hào	8	114,83	29	203,91
1	Phường Bản Yên Nhân	3	91,85	2	104,22
2	Phường Nhân Hòa	1	10,88	3	18,52
3	Phường Phan Đình Phùng	1	6,26	2	1,12
4	Phường Dị Sử	0	0	3	5,81
5	Phường Phùng Chí Kiên	0	0	2	0,42
6	Xã Cẩm Xá	1	1,80	2	3,82
7	Xã Dương Quang	1	1,92	2	2,13
8	Xã Hưng Long	0	0	2	2,51
9	Xã Xuân Dục	0	0	3	4,25
10	Phường Bạch Sam	0	0	3	53,21
11	Xã Ngọc Lâm	1	2,12	1	0,31
12	Phường Minh Đức	0	0	1	1,38
13	Xã Hòa Phong	0	0	3	6,21
V	Huyện Yên Mỹ	4	1,76	15	126,30
1	Xã Thanh Long			2	5,50
2	Xã Ngọc Long	1	0,29	2	5,70
3	Xã Tân Lập			2	93,90
4	Xã Trung Hòa	1	0,75	1	3,16
5	Xã Việt Cường	1	0,46	3	2,16
6	Yên Phú			1	8,97
7	Trung Hưng	1	0,26	2	5,19
8	Thị trấn Yên Mỹ			2	1,72
Tổng		22	166,66	86	452,74

Theo kết quả tổng hợp nêu trên thì tổng số các dự án đang triển khai thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng là không nhiều nên tác động của phương án điều chỉnh bảng giá đất đối với công tác giải phóng mặt bằng là không lớn. Đề giải quyết những phát sinh khi điều chỉnh bảng giá đất đối với các dự án trên, tùy theo tính chất từng dự án và tình hình thực hiện UBND tỉnh có thể quyết định cho phép thực hiện một số chính sách hỗ trợ khác áp dụng đối với các dự án thực hiện dở dang.

2. So sánh với giá đất nông nghiệp của các địa phương giáp ranh

2.1. Giá đất trồng cây hàng năm và nuôi trồng thủy sản tỉnh Hưng Yên

Số TT	Tên đơn vị hành chính	Giá đất (1.000 đồng/m ²)
I	Thành phố Hưng Yên	
1	Các xã, phường: Hiến Nam, An Tảo, Lam Sơn, Hồng Châu, Minh Khai, Bảo Khê, Trung Nghĩa, Liên Phương, Hồng Nam, Quảng Châu và Phương Chiểu	71
2	Các xã còn lại	66
II	Huyện Văn Giang	
1	Các xã: Xuân Quan, Phụng Công, Cửu Cao và thị trấn Văn Giang	76

2	Các xã còn lại	71
III	Huyện Văn Lâm	
1	Xã Tân Quang và thị trấn Như Quỳnh	76
2	Các xã: Đình Dù, Lạc Hồng, Trung Trắc, Minh Hải, Chi Đạo, Lạc Đạo, Đại Đồng	71
3	Các xã: Việt Hưng, Lương Tài	66
IV	Huyện Mỹ Hào	
1	Các xã: Nhân Hòa, Dị Sử, Phan Đình Phùng và thị trấn Bản Yên Nhân	71
2	Các xã: Bạch Sam, Phùng Chí Kiên, Minh Đức, Xuân Dục, Ngọc Lâm	66
3	Các xã còn lại	61
V	Huyện Khoái Châu	
1	Các xã: Tân Dân, Dân Tiến, Bình Minh, Đông Tảo, An Vĩ và thị trấn Khoái Châu	71
2	Các xã còn lại	61
VI	Huyện Yên Mỹ	
1	Các xã: Giai Phạm, Việt Cường, Nghĩa Hiệp, Liêu Xá, Tân Lập, Trung Hưng, Minh Châu, Yên Hòa, Yên Phú, Hoàn Long, Ngọc Long, Đồng Than, Thanh Long và thị trấn Yên Mỹ	71
2	Các xã còn lại	66
VII	Huyện Ân Thi	
	Các xã, thị trấn	61
VIII	Huyện Tiên Lữ	
1	Các xã: Nhật Tân, Dị Chế, An Viên, Thủ Sỹ, Ngô Quyền, Hưng Đạo và thị trấn Vương	61
2	Các xã còn lại	56
IX	Huyện Kim Động	
	Các xã, thị trấn	61
X	Huyện Phù Cừ	
1	Các xã: Quang Hưng, Đoàn Đào và thị trấn Trần Cao	61
2	Các xã còn lại	56

2.2. Giá đất một số tỉnh giáp ranh

STT	Các tỉnh	Giá đất (1.000 đồng/m ²)
1	Các xã thuộc huyện Gia Lâm giáp với huyện Văn Giang, Văn Lâm	135
2	Bắc Ninh	70
3	Hải Dương	
	- Phường tại Thành phố	90
	- Thị trấn thuộc huyện	75
	- Các xã Đồng bằng thuộc huyện	65-70
4	Hà Nam	50
5	Thái Bình	42

2.3. Đánh giá về sự phù hợp giữa giá đất của các huyện trên địa bàn tỉnh với Khung giá đất của Chính phủ và các khu vực giáp ranh.

- Sự phù hợp với Khung giá đất: Giá đất của các huyện, thành phố, thị xã trên địa bàn tỉnh đảm bảo phù hợp với Khung giá đất của Chính phủ.

- Sự phù hợp với giá đất của khu vực giáp ranh: Giá đất của các huyện, thành phố, thị xã trên địa bàn tỉnh phù hợp với giá đất các khu vực giáp ranh (các tỉnh Bắc Ninh, Hải Dương, Thái Bình và Hà Nam), tuy nhiên giá đất của các xã, thị trấn thuộc huyện Văn Giang và Văn Lâm thấp hơn nhiều so với giá đất của các xã thuộc huyện Gia Lâm (Giá đất trồng cây hàng năm tại huyện Văn Giang, Văn Lâm từ 66.000 đến 76.000đ/m², trong đó giá đất các xã của huyện Gia Lâm là 135.000đ/m², chỉ đạt 49 đến 56%) chưa phù hợp với quy định về giá đất các khu vực giáp ranh theo quy định của Chính phủ là chênh lệch không quá 30%.

Trong khi đó điều kiện về thâm canh, sản xuất, tiềm năng đất đai, khả năng sinh lời, năng suất, hiệu quả và thu nhập từ sản xuất nông nghiệp của các xã, thị trấn thuộc huyện Văn Giang là rất cao, thậm chí cao hơn các xã của huyện Gia Lâm.

II. Căn cứ về việc điều chỉnh Bảng giá đất nông nghiệp

1. Cơ sở pháp lý quy định về điều chỉnh bảng giá đất:

- Khoản 2 Điều 13 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất: “2. Đất tại khu vực giáp ranh có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau thì quy định mức giá như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về các yếu tố nêu trên thì mức giá đất tại khu vực giáp ranh có thể chênh lệch nhưng chênh lệch tối đa không quá 30%.”

- Điểm b, khoản 1 Điều 14 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất: “b) Khi giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất trong khoảng thời gian từ 180 ngày trở lên.”

- Điều 25, 26 và 27 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về xây dựng, thẩm định và hoàn thiện bảng giá đất điều chỉnh, trong đó tại khoản 1, 2, 3 Điều 27 quy định:

“1. Căn cứ văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo bảng giá đất điều chỉnh và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện theo quy định tại Khoản 5 Điều 14 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp. Hồ sơ trình Thường trực Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thực hiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 14 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

3. Sau khi nhận được Văn bản của Thường trực Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh bảng giá đất; quyết định ban hành và công bố công khai bảng giá đất điều chỉnh tại địa phương và báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp tại kỳ họp gần nhất.”

2. Cơ sở thực tiễn

- Giá đất nông nghiệp đã ổn định từ năm 2011 đến nay không thay đổi, trong khi đó chỉ số giá tiêu dùng bình quân tính từ năm 2011 đến nay tăng 50,72% (theo số liệu báo cáo của Sở Tài chính).

- Qua khảo sát cho thấy giá đất nông nghiệp tại một số địa phương đã có biến động, đặc biệt đối với huyện Văn Giang. Một số hộ chuyển nhượng đất nông nghiệp cho nhau để sản xuất nông nghiệp lên đến sắp xỉ 300 triệu/sào, cá biệt lên trên 400 triệu/sào. Đối với một số dự án nhận chuyển nhượng trên địa bàn huyện Văn Lâm, Văn Giang (chủ đầu tư nhận chuyển nhượng cao hơn so với chính sách bồi thường, hỗ trợ hiện hành của tỉnh, mức giá nhận chuyển nhượng khoảng từ 250 triệu đến 300 triệu/sào bao gồm cả cây trồng trên đất).

- Trong quá trình sử dụng đất để tăng suất, hiệu quả, thu nhập từ sản xuất nông nghiệp người dân đã đầu tư nhiều công sức, chi phí để cải tạo, bồi bổ, tôn tạo nâng cao chất lượng đất để nâng cao thu nhập từ sản xuất nông nghiệp. theo thống kê các giai đoạn về giá trị thu nhập bình quân trên từ sản xuất nông nghiệp toàn tỉnh năm 2010 là 93,62 triệu/ha/năm, năm 2015 là 150 triệu/ha/năm, năm 2018 là 192 triệu/ha/năm, trong đó đối với khu vực huyện Văn Giang, thu nhập bình quân của một số hộ chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi cá biệt có hộ đạt 500-700 triệu/ha/năm. Một số hộ cho thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để trồng rau màu, hoa, cây cảnh với giá 20-30 triệu đồng/sào/năm, cá biệt có nơi tới 70 triệu đồng/sào/năm.

- Giá đất hiện tại chưa phù hợp với giá đất của khu vực giáp ranh, theo quy định của Chính phủ thì giá đất giữa các vùng giáp ranh chênh lệch không quá 30%.

III. Đề xuất các phương án điều chỉnh Bảng giá đất nông nghiệp

Từ những phân tích, đánh giá thực trạng và khó khăn, vướng mắc nêu trên cho thấy việc điều chỉnh giá đất nông nghiệp là hết sức cần thiết đảm bảo phù hợp với thực tế.

Sau khi đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất nông nghiệp hiện hành; do sánh giá đất nông nghiệp của các địa phương giáp ranh; Đánh giá về sự phù hợp giữa giá đất của các huyện trên địa bàn tỉnh với Khung giá đất của Chính phủ và các khu vực giáp ranh; Đánh giá kết quả thực hiện giải phóng mặt bằng và những khó khăn, vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng và kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về thị trường, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất các phương án điều chỉnh giá đất nông nghiệp trên địa bàn huyện Văn Giang như sau:

1. Phương án 1: Điều chỉnh Bảng giá đất nông nghiệp huyện Văn Giang kết hợp điều chỉnh giá đất đồng thời sửa đổi Quyết định số 14/2014/QĐ-UBND ngày 27/10/2014 điều chỉnh mức hỗ trợ cây trồng trên đất tự ý chuyển đổi (trước thời điểm công bố kế hoạch sử dụng đất) khi nhà nước thu hồi đất từ 30% lên 100% đơn giá bồi thường; đối với chuồng trại chăn nuôi, nhà tạm để chứa sản phẩm, dụng cụ, vật tư sản xuất, bảo vệ, trông coi (không quá 36m² theo Quyết định 46/2005/QĐ-UB ngày 15/6/2005 của UBND tỉnh) xây dựng trên đất tự ý chuyển đổi trước ngày 16/3/2016 (trước Chỉ thị 02/CT-UBND ngày 16/3/2016 của UBND tỉnh) được hỗ trợ 100% giá trị thực tế còn lại. Điều chỉnh mức thưởng tiến độ và áp dụng cho tất cả các dự án là 30.000 đồng/m²:

** Bảng giá đất trồng cây hàng năm và nuôi trồng thủy sản*

Số TT	Tên đơn vị hành chính	Giá đất theo Bảng giá đất hiện hành (1.000 đồng/m ²)	Dự thảo điều chỉnh (1.000 đồng/m ²)	Tỷ lệ % so với huyện Gia Lâm (135.000)	Bồi thường + hỗ trợ về đất (triệu đồng/sào)
I	Huyện Văn Giang				
1	Các xã: Xuân Quan, Phụng Công, Cửu Cao và thị trấn Văn Giang	76	130	96% so với các xã huyện Gia Lâm	187,2
2	Các xã: Nghĩa Trụ, Long Hưng, Mỹ Sở	71	130	96% so với các xã huyện Gia Lâm	187,2
3	Các xã: Vĩnh Khúc, Tân Tiến, Liên Nghĩa, Thăng Lợi	71	115	85% so với Gia Lâm; 88% so với các xã trong huyện	165,6

** Bảng giá đất trồng cây lâu năm*

Số TT	Tên đơn vị hành chính	Giá đất theo Bảng giá đất hiện hành (1.000 đồng/m ²)	Dự thảo điều chỉnh (1.000 đồng/m ²)	Tỷ lệ % so với huyện Gia Lâm (158.000)	Bồi thường + hỗ trợ về đất (triệu đồng/sào)
I	Huyện Văn Giang				
1	Các xã: Xuân Quan, Phụng Công, Cửu Cao và thị trấn Văn Giang	91	145	92,9% so với các xã huyện Gia Lâm	208,8
2	Các xã: Nghĩa Trụ, Long Hưng, Mỹ Sở	85	145	92,9% so với các xã huyện Gia Lâm	208,8
2	Các xã: Vĩnh Khúc, Tân Tiến, Liên Nghĩa, Thăng Lợi	85	130	82,3% so với Gia Lâm; 90% so với các xã trong huyện	187,2

Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất và cây trồng trên đất bình quân trên địa bàn huyện Văn Giang như sau:

- Đối với đất trồng cây lâu năm

+ Các xã (Xuân Quan, Phụng Công, Cửu Cao, thị trấn Văn Giang, Nghĩa Trụ, Long Hưng, Mỹ Sở) = 208,8 triệu (tiền đất) + 60 triệu (ước tính bình quân tiền cây) + 10,8 triệu (30.000 đồng/m² mức thưởng tiến độ) = **279,6 triệu/sào.**

+ Các xã (Vĩnh Khúc, Tân Tiến, Liên Nghĩa, Thăng Lợi) = 187,2 triệu (tiền đất) + 60 triệu (ước tính bình quân tiền cây) + 10,8 triệu (30.000 đồng/m² mức thưởng tiến độ) = **258 triệu/sào.**

- Đối với đất có nguồn gốc trồng cây hàng năm đã chuyển đổi sang trồng cây lâu năm (được hỗ trợ 100% đơn giá cây trồng)

+ Các xã (Xuân Quan, Phụng Công, Cửu Cao, thị trấn Văn Giang, Nghĩa

Trụ, Long Hưng, Mỹ Sở) = 187,2 triệu (tiền đất) + 60 triệu (ước tính bình quân tiền cây) + 10,8 triệu (30.000 đồng/m² mức thưởng tiền độ) = **258 triệu/sào**.

+ Các xã (Vĩnh Khúc, Tân Tiến, Liên Nghĩa, Thăng Lợi) = 165,6 triệu (tiền đất) + 60 triệu (ước tính bình quân tiền cây) + 310,8 triệu (30.000 đồng/m² mức thưởng tiền độ) = **236,4 triệu/sào**.

- Đối với đất trồng cây hàng năm và nuôi trồng thủy sản

+ Các xã (Xuân Quan, Phụng Công, Cửu Cao, thị trấn Văn Giang, Nghĩa Trụ, Long Hưng, Mỹ Sở) = 187,2 triệu (tiền đất) + 3,6 triệu (10.000 đồng/m² đối với đất trồng lúa, hoa màu) + 10,8 triệu (30.000 đồng/m² mức thưởng tiền độ) = **201,6 triệu/sào**.

+ Các xã (Vĩnh Khúc, Tân Tiến, Liên Nghĩa, Thăng Lợi) = 165,6 triệu (tiền đất) + 3,6 triệu (10.000 đồng/m² đối với đất trồng lúa, hoa màu) + 10,8 triệu (30.000 đồng/m² mức thưởng tiền độ) = **180 triệu/sào**.

Đối với các huyện, thành phố, thị xã còn lại số lượng các dự án lớn dự kiến triển khai trong năm 2019 không nhiều, tính cấp thiết của các dự án là không lớn, các dự án chủ yếu thuộc diện nhận chuyển nhượng của người dân vì vậy, **Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ thực hiện điều chỉnh Bảng giá đất trong 6 tháng cuối năm 2019 đảm bảo phù hợp với giá đất điều chỉnh của huyện Văn Giang** (theo quy định của Luật Đất đai thì Bảng giá có hiệu lực 05 năm do đó đến ngày 31/12/2019 Bảng giá đất hiện hành sẽ hết hiệu lực), hiện tại Sở Tài nguyên và Môi trường đang tham mưu thực hiện dự án Xây dựng Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh. Dự kiến giá đất trên địa bàn tỉnh khi xây dựng bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 như sau:

BẢNG GIÁ ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM VÀ NUÔI TRỒNG THỦY SẢN

Số TT	Tên đơn vị hành chính	Giá đất theo Quyết định 31/2017/QĐ-UBND (1.000 đồng/m ²)	Dự thảo điều chỉnh (1.000 đồng/m ²)	Ghi chú (Tăng)	
				1.000 đồng/m ²	Tỷ lệ %
I	Thành phố Hưng Yên				
1	Các xã, phường: Hiến Nam, An Tảo, Lam Sơn, Hồng Châu, Minh Khai, Bảo Khê, Trung Nghĩa, Liên Phương, Hồng Nam, Quảng Châu và Phương Chiểu	71	95	24	34
2	Các xã còn lại	66	85	19	29
II	Huyện Văn Giang				
1	Các xã: Xuân Quan, Phụng Công, Cửu Cao và thị trấn Văn Giang	76	130	54	71
2	Các xã: Nghĩa Trụ, Long Hưng, Mỹ Sở	71	130	59	83
3	Các xã: Vĩnh Khúc, Tân Tiến, Liên Nghĩa, Thăng Lợi	71	115	44	62
III	Huyện Văn Lâm				
1	Xã Tân Quang và thị trấn Như Quỳnh	76	130	54	71

2	Các xã: Đình Dù, Lạc Hồng, Trung Trác, Minh Hải, Chi Đạo, Đại Đồng, Lạc Đạo	71	110	39	55
3	Các xã: Việt Hưng, Lương Tài	66	85	19	29
IV	Thị xã Mỹ Hào				
1	Các phường: Nhân Hòa, Dị Sử, Bản Yên Nhân và Phan Đình Phùng	71	110	39	55
2	Các phường: Bạch Sam, Phùng Chí Kiên, Minh Đức	66	95	29	44
3	Các xã: Xuân Dục, Ngọc Lâm	66	85	19	29
4	Các xã còn lại	61	85	24	39
V	Huyện Khoái Châu				
1	Các xã: Bình Minh, Đông Tảo	71	95	24	34
2	Các xã: Tân Dân, Dân Tiên, An Vĩ và thị trấn Khoái Châu	71	90	19	25
3	Các xã còn lại	61	80	19	31
VI	Huyện Yên Mỹ				
1	Các xã: Yên Phú, Hoàn Long	71	95	24	34
2	Các xã: Giai Phạm, Việt Cường, Nghĩa Hiệp, Liêu Xá, Tân Lập, Trung Hưng, Minh Châu, Yên Hòa và thị trấn Yên Mỹ	71	90	19	27
	Các xã: Ngọc Long, Đồng Than, Thanh Long	71	80	9	13
3	Các xã còn lại	66	80	14	21
VII	Huyện Ân Thi				
1	Các xã: Xuân Trúc, Quảng Lăng, Đặng Lễ, Quang Vinh, Văn Du và thị trấn Ân Thi	61	80	19	31
2	Các xã còn lại	61	76	15	25
VIII	Huyện Tiên Lữ				
1	Các xã: Nhật Tân, Dị Chế, An Viên, Thủ Sỹ, Ngô Quyền, Hưng Đạo và thị trấn Vương	61	76	15	25
2	Các xã còn lại	56	70	14	25
IX	Huyện Kim Động				
1	Các xã Toàn Thắng, Nghĩa Dân và thị trấn Lương Bằng	61	80	19	31
2	Các xã còn lại	61	76	15	25
X	Huyện Phù Cù				
1	Các xã: Quang Hưng, Đoàn Đào và thị trấn Trần Cao	61	76	15	25
2	Các xã còn lại	56	70	14	25

BẢNG GIÁ ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM

Số TT	Tên đơn vị hành chính	Giá đất theo Quyết định 31/2017/QĐ-UBND (1.000 đồng/m ²)	Dự thảo điều chỉnh (1.000 đồng/m ²)	Ghi chú (Tăng)	
				1.000 đồng/m ²	Tỷ lệ %

I	Thành phố Hưng Yên				
1	Các xã, phường: Hiến Nam, An Tảo, Lam Sơn, Hồng Châu, Minh Khai, Bảo Khê, Trung Nghĩa, Liên Phương, Hồng Nam, Quảng Châu và Phương Chiểu	85	130	45	53
2	Các xã còn lại	79	110	31	39
II	Huyện Văn Giang				
1	Các xã: Xuân Quan, Phụng Công, Cửu Cao và thị trấn Văn Giang	91	145	54	59
2	Các xã: Nghĩa Trụ, Long Hưng, Mỹ Sở	85	145	60	71
3	Các xã: Vĩnh Khúc, Tân Tiến, Liên Nghĩa, Thăng Lợi	85	130	45	53
III	Huyện Văn Lâm				
1	Xã Tân Quang và thị trấn Như Quỳnh	91	145	54	59
2	Các xã: Đình Dù, Lạc Hồng, Trung Trác, Minh Hải, Chỉ Đạo, Đại Đồng, Lạc Đạo	85	125	40	47
3	Các xã: Việt Hưng, Lương Tài	79	100	21	27
IV	Thị xã Mỹ Hào				
1	Các phường: Nhân Hòa, Dị Sử và Bản Yên Nhân	85	125	40	47
	Phường Phan Đình Phùng	85	110	25	29
2	Các phường: Bạch Sam, Phùng Chí Kiên, Minh Đức	79	110	31	39
3	Các xã: Xuân Dục, Ngọc Lâm	79	100	21	27
4	Các xã còn lại	73	100	27	37
V	Huyện Khoái Châu				
1	Các xã: Bình Minh, Đông Tảo	85	125	40	47
2	Các xã: Tân Dân, Dân Tiến, An Vĩ và thị trấn Khoái Châu	85	110	25	29
3	Các xã còn lại	73	95	22	30
VI	Huyện Yên Mỹ				
1	Các xã: Yên Phú, Hoàn Long	85	110	25	29
2	Các xã: Giai Phạm, Việt Cường, Nghĩa Hiệp, Liêu Xá, Tân Lập, Trung Hưng, Minh Châu, Yên Hòa, Ngọc Long, Đông Than, Thanh Long và thị trấn Yên Mỹ	85	105	20	24
3	Các xã còn lại	79	100	21	27
VII	Huyện Ân Thi				
1	Các xã: Xuân Trúc, Quảng Lãng, Đặng Lễ, Quang Vinh, Văn Du và thị trấn Ân Thi	73	95	22	30
2	Các xã còn lại	73	90	17	23
VIII	Huyện Tiên Lữ				
1	Các xã: Nhật Tân, Dị Chế, An Viên, Thủ Sỹ, Ngô Quyền, Hưng Đạo và thị trấn Vương	73	90	17	23
2	Các xã còn lại	67	85	18	27
IX	Huyện Kim Động				
1	Các xã Toàn Thắng, Nghĩa Dân và thị trấn Lương Bằng	73	95	22	30
2	Các xã còn lại	73	90	17	23

X	Huyện Phù Cừ				
1	Các xã: Quang Hưng, Đoàn Đào và thị trấn Trần Cao	73	90	17	23
2	Các xã còn lại	67	85	18	27

2. Phương án 2: Điều chỉnh Bảng giá đất nông nghiệp huyện Văn Giang kết hợp điều chỉnh giá đất đồng thời sửa đổi Quyết định số 14/2014/QĐ-UBND ngày 27/10/2014 điều chỉnh mức hỗ trợ cây trồng trên đất tự ý chuyển đổi (thước thời điểm công bố kế hoạch sử dụng đất) khi nhà nước thu hồi đất từ 30% lên 100% đơn giá bồi thường; đối với chuồng trại chăn nuôi, nhà tam để chứa sản phẩm, dụng cụ, vật tư sản xuất, bảo vệ, trông coi (không quá 36m² theo Quyết định 46/2005/QĐ-UB ngày 15/6/2005 của UBND tỉnh) xây dựng trên đất tự ý chuyển đổi trước ngày 16/3/2016 (trước Chỉ thị 02/CT-UBND ngày 16/3/2016 của UBND tỉnh) được hỗ trợ 100% giá trị thực tế còn lại. Điều chỉnh mức thưởng tiền độ theo hướng cho phép chủ đầu tư thống nhất với UBND cấp huyện quyết định mức thưởng tùy theo từng dự án nhưng mức tối đa **không quá mức bồi thường, hỗ trợ theo quy định của Chính phủ.**

** Bảng giá đất trồng cây hàng năm và nuôi trồng thủy sản*

Số TT	Tên đơn vị hành chính	Giá đất theo Bảng giá đất hiện hành (1.000 đồng/m ²)	Dự thảo điều chỉnh (1.000 đồng/m ²)	Tỷ lệ % so với huyện Gia Lâm (135.000)	Bồi thường + hỗ trợ về đất (triệu đồng/sào)
I	Huyện Văn Giang				
1	Các xã: Xuân Quan, Phụng Công, Cửu Cao và thị trấn Văn Giang	76	115	85,2% so với các xã huyện Gia Lâm	165,6
2	Các xã: Nghĩa Trụ, Long Hưng, Mỹ Sở	71	115	85,2% so với các xã huyện Gia Lâm	165,6
3	Các xã: Vĩnh Khúc, Tân Tiến, Liên Nghĩa, Thăng Lợi	71	105	77,8% so với Gia Lâm; 91,3% so với các xã trong huyện	151,2

** Bảng giá đất trồng cây lâu năm*

Số TT	Tên đơn vị hành chính	Giá đất theo Bảng giá đất hiện hành (1.000 đồng/m ²)	Dự thảo điều chỉnh (1.000 đồng/m ²)	Tỷ lệ % so với huyện Gia Lâm (158.000)	Bồi thường + hỗ trợ về đất (triệu đồng/sào)
I	Huyện Văn Giang				
1	Các xã: Xuân Quan, Phụng Công, Cửu Cao và thị trấn Văn Giang	91	135	85,4% so với các xã huyện Gia Lâm	194,4
2	Các xã: Nghĩa Trụ, Long Hưng, Mỹ Sở	85	135	85,4% so với các xã huyện	194,4

				Gia Lâm	
2	Các xã: Vĩnh Khúc, Tân Tiến, Liên Nghĩa, Thăng Lợi	85	125	79,1% so với Gia Lâm; 92,6% so với các xã trong huyện	180,0

Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất và cây trồng trên đất bình quân trên địa bàn huyện Văn Giang như sau:

- Đối với đất trồng cây lâu năm

+ Các xã (Xuân Quan, Phụng Công, Cửu Cao, thị trấn Văn Giang, Nghĩa Trụ, Long Hưng, Mỹ Sở) = 194,4 triệu (tiền đất) + 60 triệu (ước tính bình quân tiền cây) = **254,4 triệu/sào (Chưa tính tiền thưởng tiền độ).**

+ Các xã (Vĩnh Khúc, Tân Tiến, Liên Nghĩa, Thăng Lợi) = 180 triệu (tiền đất) + 60 triệu (ước tính bình quân tiền cây) = **240 triệu/sào (Chưa tính tiền thưởng tiền độ).**

- Đối với đất có nguồn gốc trồng cây hàng năm đã chuyển đổi sang trồng cây lâu năm (được hỗ trợ 100% đơn giá cây trồng)

+ Các xã (Xuân Quan, Phụng Công, Cửu Cao, thị trấn Văn Giang, Nghĩa Trụ, Long Hưng, Mỹ Sở) = 165,6 triệu (tiền đất) + 60 triệu (ước tính bình quân tiền cây) = **225,6 triệu/sào (Chưa tính tiền thưởng tiền độ).**

+ Các xã (Vĩnh Khúc, Tân Tiến, Liên Nghĩa, Thăng Lợi) = 151,2 triệu (tiền đất) + 60 triệu (ước tính bình quân tiền cây) = **211,2 triệu/sào (Chưa tính tiền thưởng tiền độ).**

- Đối với đất trồng cây hàng năm và nuôi trồng thủy sản

+ Các xã (Xuân Quan, Phụng Công, Cửu Cao, thị trấn Văn Giang, Nghĩa Trụ, Long Hưng, Mỹ Sở) = 165,6 triệu (tiền đất) + 3,6 triệu (10.000 đồng/m² đối với đất trồng lúa, hoa màu) = **169,2 triệu/sào (Chưa tính tiền thưởng tiền độ).**

+ Các xã (Vĩnh Khúc, Tân Tiến, Liên Nghĩa, Thăng Lợi) = 151,2 triệu (tiền đất) + 3,6 triệu (10.000 đồng/m² đối với đất trồng lúa, hoa màu) = **154,8 triệu/sào (Chưa tính tiền thưởng tiền độ).**

Đối với các huyện, thành phố, thị xã còn lại số lượng các dự án lớn dự kiến triển khai trong năm 2019 không nhiều, tính cấp thiết của các dự án là không lớn, các dự án chủ yếu thuộc diện nhận chuyển nhượng của người dân vì vậy, **Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ thực hiện điều chỉnh Bảng giá đất trong 6 tháng cuối năm 2019 đảm bảo phù hợp với giá đất điều chỉnh của huyện Văn Giang** (theo quy định của Luật Đất đai thì Bảng giá có hiệu lực 05 năm do đó đến ngày 31/12/2019 Bảng giá đất hiện hành sẽ hết hiệu lực), hiện tại Sở Tài nguyên và Môi trường đang tham mưu thực hiện dự án Xây dựng Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh. Dự kiến giá đất trên địa bàn tỉnh khi xây dựng bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 như sau:

BẢNG GIÁ ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM VÀ NUÔI TRỒNG THỦY SẢN

Số TT	Tên đơn vị hành chính	Giá đất theo Quyết định 31/2017/QĐ-UBND (1.000 đồng/m ²)	Dự thảo điều chỉnh (1.000 đồng/m ²)	Ghi chú (Tăng)	
				1.000 đồng/m ²	Tỷ lệ %
I Thành phố Hưng Yên					
1	Các xã, phường: Hiến Nam, An Tảo, Lam Sơn, Hồng Châu, Minh Khai, Bảo Khê, Trung Nghĩa, Liên Phương, Hồng Nam, Quảng Châu và Phương Chiểu	71	90	19	27
2	Các xã còn lại	66	85	19	29
II Huyện Văn Giang					
1	Các xã: Xuân Quan, Phụng Công, Cừ Cao và thị trấn Văn Giang	76	115	39	51
2	Các xã: Nghĩa Trụ, Long Hưng, Mễ Sở	71	115	44	62
3	Các xã: Vĩnh Khúc, Tân Tiên, Liên Nghĩa, Thăng Lợi	71	105	34	48
III Huyện Văn Lâm					
1	Xã Tân Quang và thị trấn Như Quỳnh	76	115	39	51
2	Các xã: Đình Dù, Lạc Hồng, Trưng Trắc, Minh Hải, Chi Đạo, Đại Đồng, Lạc Đạo	71	90	19	26
3	Các xã: Việt Hưng, Lương Tài	66	80	14	21
IV Thị xã Mỹ Hào					
1	Các phường: Nhân Hòa, Dị Sử và Bản Yên Nhân, Phan Đình Phùng	71	90	19	27
2	Các phường: Bạch Sam, Phùng Chí Kiên, Minh Đức	66	80	14	21
3	Các xã: Xuân Dục, Ngọc Lâm	66	80	14	21
4	Các xã còn lại	61	80	19	31
V Huyện Khoái Châu					
1	Các xã: Bình Minh, Đông Tảo	71	90	19	27
2	Các xã: Tân Dân, Dân Tiên, An Vĩ và thị trấn Khoái Châu	71	85	14	20
3	Các xã còn lại: Ông Đình, Hồng Tiên, Đồng Tiên, Dạ Trạch, Việt Hòa, Phùng Hưng	61	80	19	31
VI Huyện Yên Mỹ					
1	Các xã: Yên Phú, Hoàn Long	71	90	19	27
2	Các xã: Giai Phạm, Việt Cường, Nghĩa Hiệp, Liêu Xá, Tân Lập, Trưng Hưng, Minh Châu, Yên Hòa và thị trấn Yên Mỹ	71	85	14	20
	Các xã: Ngọc Long, Đông Than, Thanh Long	71	80	9	13
3	Các xã còn lại	66	80	14	21
VII Huyện Ân Thi					

1	Các xã: Xuân Trúc, Quảng Lăng, Đặng Lễ, Quang Vinh, Vân Du và thị trấn Ân Thi	61	80	19	31
2	Các xã còn lại	61	75	14	23
VIII Huyện Tiên Lữ					
1	Các xã: Nhật Tân, Dị Chế, An Viên, Thù Sỹ, Ngô Quyền, Hưng Đạo và thị trấn Vương	61	75	14	23
2	Các xã còn lại	56	70	14	25
IX Huyện Kim Động					
1	Các xã Toàn Thắng, Nghĩa Dân và thị trấn Lương Bằng	61	80	19	31
2	Các xã còn lại	61	75	14	23
X Huyện Phù Cừ					
1	Các xã: Quang Hưng, Đoàn Đào và thị trấn Trần Cao	61	75	14	23
2	Các xã còn lại	56	70	14	25

BẢNG GIÁ ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM

Số TT	Tên đơn vị hành chính	Giá đất theo Quyết định 31/2017/QĐ-UBND (1.000 đồng/m ²)	Dự thảo điều chỉnh (1.000 đồng/m ²)	Ghi chú (Tăng)	
				1.000 đồng/m ²	Tỷ lệ %
I Thành phố Hưng Yên					
1	Các xã, phường: Hiến Nam, An Tào, Lam Sơn, Hồng Châu, Minh Khai, Bảo Khê, Trung Nghĩa, Liên Phương, Hồng Nam, Quảng Châu và Phường Chiêu	85	120	35	41
2	Các xã còn lại	79	110	31	39
II Huyện Văn Giang					
1	Các xã: Xuân Quan, Phụng Công, Cừu Cao và thị trấn Văn Giang	91	135	44	48
2	Các xã: Nghĩa Trụ, Long Hưng, Mỹ Sở	85	135	50	59
3	Các xã: Vĩnh Khúc, Tân Tiến, Liên Nghĩa, Thắng Lợi	85	125	40	47
III Huyện Văn Lâm					
1	Xã Tân Quang và thị trấn Như Quỳnh	91	135	44	48
2	Các xã: Đình Dù, Lạc Hồng, Trưng Trắc, Minh Hải, Chi Đạo, Đại Đồng, Lạc Đạo	85	120	35	41
3	Các xã: Việt Hưng, Lương Tài	79	105	26	33
IV Thị xã Mỹ Hào					
1	Các phường: Nhân Hòa, Dị Sử và Bản	85	120	35	41

	Yên Nhân				
	Phường Phan Đình Phùng	85	105	20	24
2	Các phường: Bạch Sam, Phùng Chí Kiên, Minh Đức	79	105	26	33
3	Các xã còn lại	79	95	16	20
V	Huyện Khoái Châu				
1	Các xã: Bình Minh, Đông Tảo	85	115	30	35
2	Các xã: Tân Dân, Dân Tiến, An Vĩ và thị trấn Khoái Châu	85	105	20	24
3	Các xã còn lại	73	95	22	30
VI	Huyện Yên Mỹ				
1	Các xã: Yên Phú, Hoàn Long	85	115	30	35
2	Các xã: Giai Phạm, Việt Cường, Nghĩa Hiệp, Liêu Xá, Tân Lập, Trung Hưng, Minh Châu, Yên Hòa, Ngọc Long, Đồng Than, Thanh Long và thị trấn Yên Mỹ	85	105	20	24
3	Các xã còn lại	79	95	16	20
VII	Huyện Ân Thi				
1	Các xã: Xuân Trúc, Quảng Lãng, Đặng Lễ, Quang Vinh, Vân Du và thị trấn Ân Thi	73	95	22	30
2	Các xã còn lại	73	90	17	23
VIII	Huyện Tiên Lữ				
1	Các xã: Nhật Tân, Dị Chế, An Viên, Thủ Sỹ, Ngô Quyền, Hưng Đạo và thị trấn Vương	73	90	17	23
2	Các xã còn lại	67	85	18	27
IX	Huyện Kim Động				
1	Các xã Toàn Thắng, Nghĩa Dân và thị trấn Lương Bằng	73	95	22	30
2	Các xã còn lại	73	90	17	23
X	Huyện Phù Cừ				
1	Các xã: Quang Hưng, Đoàn Đào và thị trấn Trần Cao	73	90	17	23
2	Các xã còn lại	67	85	18	27

3. Phương án 3: Giữ nguyên giá đất, nâng mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm từ 03 lần lên 04 lần đồng thời sửa đổi Quyết định số 14/2014/QĐ-UBND ngày 27/10/2014 điều chỉnh mức hỗ trợ cây trồng trên đất tự ý chuyển đổi (trước thời điểm công bố kế hoạch sử dụng đất) khi nhà nước thu hồi đất từ 30% lên 100% đơn giá bồi thường; đối với chuồng trại chăn nuôi, nhà tam để chứa sản phẩm, dụng cụ, vật tư sản xuất, bảo vệ, trông coi (không quá 36m² theo Quyết định 46/2005/QĐ-UB ngày 15/6/2005 của UBND tỉnh) xây dựng trên đất tự ý chuyển đổi trước ngày 16/3/2016 (trước Chỉ thị 02/CT-UBND ngày 16/3/2016 của UBND tỉnh) được hỗ trợ 100% giá trị thực tế còn lại. Điều chỉnh mức thưởng tiền độ và áp dụng cho tất cả các dự án là 30.000 đồng/m².

Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất và cây trồng trên đất bình quân trên địa bàn huyện Văn Giang như sau:

- Đối với đất trồng cây lâu năm

+ Các xã (Xuân Quan, Phụng Công, Cửu Cao, thị trấn Văn Giang) = 163,8 triệu (tiền đất) + 60 triệu (ước tính bình quân tiền cây) + 10,8 triệu (30.000 đồng/m² mức thưởng tiến độ) = **234,6 triệu/sào.**

+ Các xã (Nghĩa Trụ, Long Hưng, Mỹ Sở, Vĩnh Khúc, Tân Tiến, Liên Nghĩa, Thắng Lợi) = 153 triệu (tiền đất) + 60 triệu (ước tính bình quân tiền cây) + 10,8 triệu (30.000 đồng/m² mức thưởng tiến độ) = **223,8 triệu/sào.**

- Đối với đất có nguồn gốc trồng cây hàng năm đã chuyển đổi sang trồng cây lâu năm (được hỗ trợ 100% đơn giá cây trồng)

+ Các xã (Xuân Quan, Phụng Công, Cửu Cao, thị trấn Văn Giang) = 136,8 triệu (tiền đất) + 60 triệu (ước tính bình quân tiền cây) + 10,8 triệu (30.000 đồng/m² mức thưởng tiến độ) = **207,6 triệu/sào.**

+ Các xã (Nghĩa Trụ, Long Hưng, Mỹ Sở, Vĩnh Khúc, Tân Tiến, Liên Nghĩa, Thắng Lợi) = 127,8 triệu (tiền đất) + 60 triệu (ước tính bình quân tiền cây) + 10,8 triệu (30.000 đồng/m² mức thưởng tiến độ) = **198,6 triệu/sào.**

- Đối với đất trồng cây hàng năm và nuôi trồng thủy sản

+ Các xã (Xuân Quan, Phụng Công, Cửu Cao, thị trấn Văn Giang) = 136,8 triệu (tiền đất) + 3,6 triệu (10.000 đồng/m² đối với đất trồng lúa, hoa màu) + 10,8 triệu (30.000 đồng/m² mức thưởng tiến độ) = **151,2 triệu/sào.**

+ Các xã (Nghĩa Trụ, Long Hưng, Mỹ Sở, Vĩnh Khúc, Tân Tiến, Liên Nghĩa, Thắng Lợi) = 127,8 triệu (tiền đất) + 3,6 triệu (10.000 đồng/m² đối với đất trồng lúa, hoa màu) + 10,8 triệu (30.000 đồng/m² mức thưởng tiến độ) = **142,2 triệu/sào.**

4. Phương án 4: Giữ nguyên giá đất, nâng mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm từ 03 lần lên 05 lần đồng thời sửa đổi Quyết định số 14/2014/QĐ-UBND ngày 27/10/2014 điều chỉnh mức hỗ trợ cây trồng trên đất tự ý chuyển đổi (trước thời điểm công bố kế hoạch sử dụng đất) khi nhà nước thu hồi đất từ 30% lên 100% đơn giá bồi thường; đối với chuồng trại chăn nuôi, nhà tạm để chứa sản phẩm, dụng cụ, vật tư sản xuất, bảo vệ, trông coi (không quá 36m² theo Quyết định 46/2005/QĐ-UB ngày 15/6/2005 của UBND tỉnh) xây dựng trên đất tự ý chuyển đổi trước ngày 16/3/2016 (trước Chỉ thị 02/CT-UBND ngày 16/3/2016 của UBND tỉnh) được hỗ trợ 100% giá trị thực tế còn lại. Điều chỉnh mức thưởng tiến độ và áp dụng cho tất cả các dự án là 30.000 đồng/m².

Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất và cây trồng trên đất bình quân trên địa bàn huyện Văn Giang như sau:

- Đối với đất trồng cây lâu năm

+ Các xã (Xuân Quan, Phụng Công, Cửu Cao, thị trấn Văn Giang) = 196,56 triệu (tiền đất) + 60 triệu (ước tính bình quân tiền cây) + 10,8 triệu (30.000 đồng/m² mức thưởng tiến độ) = **267,36 triệu/sào.**

+ Các xã (Nghĩa Trụ, Long Hưng, Mỹ Sở, Vĩnh Khúc, Tân Tiến, Liên

Nghĩa, Thăng Lợi) = 183,6 triệu (tiền đất) + 60 triệu (ước tính bình quân tiền cây) + 10,8 triệu (30.000 đồng/m² mức thưởng tiến độ) = **254,4 triệu/sào.**

- **Đối với đất có nguồn gốc trồng cây hàng năm đã chuyển đổi sang trồng cây lâu năm (được hỗ trợ 100% đơn giá cây trồng)**

+ Các xã (Xuân Quan, Phụng Công, Cửu Cao, thị trấn Văn Giang) = 164,16 triệu (tiền đất) + 60 triệu (ước tính bình quân tiền cây) + 10,8 triệu (30.000 đồng/m² mức thưởng tiến độ) = **234,96 triệu/sào.**

+ Các xã (Nghĩa Trụ, Long Hưng, Mỹ Sở, Vĩnh Khúc, Tân Tiến, Liên Nghĩa, Thăng Lợi) = 153,36 triệu (tiền đất) + 60 triệu (ước tính bình quân tiền cây) + 10,8 triệu (30.000 đồng/m² mức thưởng tiến độ) = **224,16 triệu/sào.**

- **Đối với đất trồng cây hàng năm và nuôi trồng thủy sản**

+ Các xã (Xuân Quan, Phụng Công, Cửu Cao, thị trấn Văn Giang) = 164,16 triệu (tiền đất) + 3,6 triệu (10.000 đồng/m² đối với đất trồng lúa, hoa màu) + 10,8 triệu (30.000 đồng/m² mức thưởng tiến độ) = **178,56 triệu/sào.**

+ Các xã (Nghĩa Trụ, Long Hưng, Mỹ Sở, Vĩnh Khúc, Tân Tiến, Liên Nghĩa, Thăng Lợi) = 153,36 triệu (tiền đất) + 3,6 triệu (10.000 đồng/m² đối với đất trồng lúa, hoa màu) + 10,8 triệu (30.000 đồng/m² mức thưởng tiến độ) = **167,76 triệu/sào.**

III. Đánh giá tác động của các phương án

1. Đối với phương án 1

- Tác động đến ngân sách địa phương

+ Phương án này sẽ đảm bảo hài hòa lợi ích giữa nhà nước – nhà đầu tư – người dân.

+ Trước mắt không bị ảnh hưởng nhiều đến ngân sách địa phương, do kinh phí bồi thường, hỗ trợ do chủ đầu tư ứng trước để chi trả và sẽ được đối trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Tuy nhiên, sẽ đảm bảo được quyền lợi của nhân dân, tạo được sự đồng thuận, ủng hộ của người có đất thu hồi góp phần rút ngắn thời gian thực hiện giải phóng mặt bằng, sớm đưa dự án vào hoạt động đồng nghĩa với việc nhà nước sẽ thu được tiền thuê đất và các loại thuế thu nhập doanh nghiệp.

- Tác động đến người có đất thu hồi

+ Đảm bảo quyền lợi và công bằng cho người dân khi nhà nước thu hồi đất thực hiện các dự án vì mục đích an ninh, quốc phòng; dự án có mục đích công cộng.

+ Đảm bảo quyền lợi cho người dân, tạo điều kiện cho nhân dân chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm mới, bù đắp lại nguồn thu nhập của nhân dân do hiệu quả sản xuất nông nghiệp đem lại trên một đơn vị diện tích đất nông nghiệp là rất lớn. Người dân mất đất là mất tư liệu sản xuất nông nghiệp mãi mãi, do vậy việc bù đắp, hỗ trợ để họ có điều kiện chuyển đổi nghề nghiệp là cần thiết; Việc giải phóng mặt bằng sẽ giảm bớt khó khăn, vướng mắc, tạo thêm sự đồng thuận của nhân dân; tránh để cho người dân thiệt thòi, so bì với các địa phương khác gây mất ổn định trật tự, an ninh xã hội; giảm bớt thắc mắc, khiếu kiện trong nhân dân.

- Tác động đối với các dự án đang triển khai: Những dự án đang triển khai

công tác giải phóng mặt bằng trên địa bàn huyện không nhiều, chủ yếu các dự án đang được thực hiện theo hình thức doanh nghiệp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển mục đích sang đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp. Không tác động nhiều đến công tác GPMB các địa phương khác trên địa bàn tỉnh vì đối với cả 3 phương án nêu trên thì chủ yếu điều chỉnh tăng nhiều đối với giá đất của huyện Văn Giang, các địa phương khác thì phương án 1 cũng không tăng nhiều so với các phương án 2.

- Tác động đến việc thu hút đầu tư:

+ Đối với huyện Văn Giang có điều kiện thuận lợi về vị trí địa lý, thuận lợi về giao thông, giao thương hàng hóa, giảm chi phí cho các hoạt động vận chuyển, xuất nhập hàng hóa nên không ảnh hưởng đến môi trường đầu tư của các doanh nghiệp. Trên thực tế các doanh nghiệp thực hiện dự án thông qua hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển mục đích sử dụng đất thì giá đất nhận chuyển nhượng cũng khá cao.

+ Đối với các nhà đầu tư thực hiện dự án với quy mô lớn chủ yếu hoạt động trong các lĩnh vực phát triển đô thị, thương mại dịch vụ nên cũng có tiềm lực về tài chính, mặt khác khi nhà nước thu hồi đất thì nhà đầu tư chỉ ứng kinh phí bồi thường, hỗ trợ và sẽ được đối trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

+ Việc giải phóng mặt bằng nhanh sẽ góp phần vào thành công của các dự án đầu tư, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án cho các nhà đầu tư, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội đối với địa phương.

- Chủ yếu điều chỉnh tăng nhiều ở huyện Văn Giang và một số xã của huyện Văn Lâm, Mỹ Hào, Yên Mỹ, Khoái châu giáp ranh với huyện Văn Giang còn lại các địa phương khác chỉ tăng khoảng 14.000 đến 24.000 đối với đất cây hàng năm và khoảng từ 18.000 đến 25.000 đồng đối với đất trồng cây lâu năm. Vì vậy không làm ảnh hưởng nhiều đến mức bồi thường, hỗ trợ đối với các dự án triển khai trên địa bàn các huyện khác; trên thực tế công tác GPMB chủ yếu khó khăn, vướng mắc lớn tập trung ở huyện Văn Giang và một số xã của huyện Văn Lâm, Mỹ Hào (các địa phương này giáp ranh với Hà Nội, tốc độ phát triển kinh tế nhanh, quỹ đất còn ít mặt khác người dân có thu nhập tương đối cao từ sản xuất nông nghiệp). Còn các huyện khác mức bồi thường, hỗ trợ hiện tại đã xuất hiện trường hợp gặp khó khăn, khi xây dựng Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 sẽ điều chỉnh tăng phù hợp đảm bảo điều kiện chênh lệch tỷ lệ giữa các vùng giáp ranh.

2. Đối với phương án 2

- Không ảnh hưởng nhiều đến ngân sách địa phương, tuy nhiên sẽ ảnh hưởng rất lớn tới các dự án an ninh, quốc phòng, công trình công cộng của nhà nước và các dự án khu, cụm công nghiệp vì đối với các dự án đô thị, dự án thương mại (chủ đầu tư là các doanh nghiệp) có thể thưởng tiến độ ở mức tối đa bằng 2 lần giá đất nhưng đối với các dự án của nhà nước không có kinh phí thực hiện thưởng tiến độ sẽ tạo sự bất công bằng giữa các hộ dân có đất thu hồi, sẽ rất khó khăn cho công tác GPMB. Điều này sẽ ảnh hưởng rất lớn đến tiến độ thực hiện các dự án, gây khiếu kiện trong nhân dân, mất an ninh trật tự địa phương; quyền lợi của người dân trên cùng địa phương không đảm bảo công bằng về giá trị bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất sẽ phát sinh nhiều đơn thư, khiếu

nại làm tổn thời gian, công sức của cả hệ thống chính trị cũng như người dân trong giải quyết đơn thư, khiếu nại.

- Việc quyết định thực hiện mức thưởng tiền độ của các nhà đầu tư khác nhau sẽ dẫn đến người dân không đồng thuận, sẽ khó khăn cho công tác GPMB, kéo dài thời gian thực hiện dự án.

- Tác động đối với các dự án đang triển khai: Sẽ ảnh hưởng đến những dự án đang triển khai do người dân sẽ so bì, đòi hỏi về chính sách thưởng tiền độ.

- Tác động đến việc thu hút đầu tư: Sẽ hạn chế các nhà đầu tư thực hiện các dự án khu, cụm công nghiệp.

3. Đối với phương án 3

Tổng mức bồi thường và hỗ trợ về đất của phương án này thấp hơn so với phương án 1, phương án 2 (đối với các huyện Văn Lâm, Văn Giang, Mỹ Hào), tương đương so với phương án 1, phương án 2 (đối với các huyện Phù cù, Tiên Lữ, Ân Thi, Kim Động), tuy nhiên chưa đảm bảo giá đất so với thực tế và chưa phù hợp với giá đất khu vực giáp ranh.

Phương án này khi ban hành và áp dụng vẫn chưa giải quyết được những khó khăn, vướng mắc trong GPMB đối với khu vực các huyện Văn Giang, Văn Lâm, Mỹ Hào.

4. Đối với phương án 4

Phương pháp này dễ thực hiện nhưng ngân sách nhà nước phải chi nhiều hơn cho công tác GPMB, tổng mức bồi thường và hỗ trợ về đất thấp hơn so với phương án 1 (đối với các huyện Văn Giang, huyện có mức điều chỉnh giá đất cao nhất ở phương án 1); tương đương với phương án 2 (đối với các huyện Văn Giang và Văn Lâm); cao hơn so với phương án 1 đối với các huyện còn lại, đặc biệt cao hơn nhiều so với các huyện Phù Cù, Tiên Lữ, Ân Thi, Kim Động; đồng thời chưa đảm bảo giá đất so với thực tế và chưa phù hợp với giá đất khu vực giáp ranh.

Trường hợp quyết định áp dụng phương án này thì vẫn chưa giải quyết được vướng mắc trong GPMB đối với một số xã trên địa bàn huyện Văn Giang, còn đối với các huyện Phù Cù, Tiên Lữ, Ân Thi, Kim Động thì tổng mức bồi thường, hỗ trợ lại quá cao so với thực tế.

IV. Kiến nghị, đề xuất

Từ những nội dung báo cáo, phân tích nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND tỉnh xem xét phê duyệt thực hiện **Phương án 1** để báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua và quyết định phê duyệt, đảm bảo thời gian thực hiện trong quý 4 năm 2019.

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Phú