

Số: 24 /PA-UBND

Tân Châu, ngày 05 tháng 02 năm 2018

PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT

Giao đất có thu tiền sử dụng đất (không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất) tại Trung tâm thương mại Tân Châu, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Thực hiện Công văn số 4695/VP-KTTC ngày 09/10/2017 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất tại khu đất Trung tâm thương mại Tân Châu, thuộc khu phố I, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh;

Thực hiện Công văn số 3254/UBND-KTTC ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc xử lý phương án sử dụng đất tại Trung tâm thương mại Tân Châu, huyện Tân Châu;

Thực hiện kết luận tại Biên bản số 6243/BB-STNMT ngày 03/11/2017 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh, Sở Tài chính tỉnh, UBND huyện Tân Châu thống nhất thẩm quyền xử lý phương án sử dụng đất tại khu Trung tâm thương mại Tân Châu;

Thực hiện theo Báo cáo số 6242/BC-STNMT ngày 03/11/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh về việc xử lý phương án sử dụng đất tại Trung tâm thương mại Tân Châu;

Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu lập phương án sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất (không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất) tại Trung tâm thương mại Tân Châu, thuộc khu phố I, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, cụ thể như sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ:

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất và Thông tư số: 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP;

Căn cứ Quyết định số 2197/QĐ-UBND ngày 01/11/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất chi tiết 05 năm kỳ đầu (2011-2015) trên địa bàn thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 2648/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

Căn cứ quyết định số 71/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành Bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh từ năm 2015 đến năm 2019 và quyết định số: 15/2016/QĐ-UBND ngày 10/5/2016 của UBND tỉnh Tây Ninh Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh từ năm 2015 đến năm 2019;

Căn cứ Quyết định số 08/2017/QĐ-UBND ngày 06/3/2017 của UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Quy trình phối hợp giữa các cơ quan quản lý nhà nước trong việc luân chuyển hồ sơ, xác định và thu nộp nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 21/12/2017 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất, để tính giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Tây Ninh năm 2018;

II. ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH KHU ĐẤT TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI

1. Nguồn gốc đất

- Ngày 13/5/1989, Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng ban hành Quyết định số 48/QĐ-HĐBT thành lập huyện Tân Châu, trên cơ sở chia tách địa giới hành chính từ huyện Tân Biên và huyện Dương Minh Châu, tổng diện tích tự nhiên 95.118ha (gồm 11 xã và 01 thị trấn);

- Ngày 29/11/1989, UBND tỉnh, Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh phê duyệt quy hoạch Trung tâm thị trấn Tân Châu (*trong đó có mặt bằng tổng thể; hệ thống giao thông liên quan đến chợ Tân Châu*);

- Ngày 22/12/1990, UBND huyện Tân Châu ban hành Quyết định số 411/QĐ-UBND về việc thu hồi 30.070 m² đất, để xây dựng Trung tâm thương mại Tân Châu (*hiện nay sau khi quy hoạch trừ quy hoạch lộ giới giao thông, diện tích còn lại 26.309 m², trong đó có quy hoạch ki ốt phía Đông và khu ki ốt phía Tây*);

- Ngày 06/8/1989, UBND xã Thạnh Đông có biên bản thỏa thuận mua đất của ông Nguyễn Văn Quý, diện tích 1.250m², bồi hoàn cho ông Quý với số tiền là 300.000 đồng. UBND xã Thạnh Đông chừa lại cho gia đình ông Quý tạm sử dụng phần đất có kích thước 25m x 30m (khu phía đông);

- Ngày 04/10/1999, UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 1518/QĐ-UB về việc điều chỉnh quy hoạch chung và chia lô thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tại điểm 3 Điều 1 “*Chợ Tân Châu xây dựng mới trên diện tích cũ, nay điều chỉnh dự kiến xây dựng thêm 56 ki ốt xung quanh chợ*”;

2. Quy hoạch lúc ban đầu (năm 1990)

Trung tâm thương mại Tân châu có nhà lồng chợ, có 03 dãy phố xung quanh, gồm: dãy phố A¹, dãy phố A² mặt tiền hướng ra đường Lê Duẩn; dãy phố B¹, B² mặt tiền hướng về nhà lồng chợ; dãy phố C¹, dãy phố C² có 02 mặt tiền, một mặt tiền hướng về nhà lồng chợ, một mặt hướng ra đường bến xe Tân Châu

và quy hoạch có 02 khu kios trước và sau nhà lồng chợ (gọi là khu kios phía tây và khu kios phía đông).

Cụ thể:

- Các dãy phố $A^1, A^2, B^1, B^2, C^1, C^2$, có diện tích quy hoạch: $72,0 \text{ m}^2$ (chiều ngang $04,0 \text{ m}$ x chiều dài $18,0 \text{ m}$). Hiện nay các hộ này cất nhà kiên cố, ổn định.

- Khu phía tây chợ quy hoạch 35 kios, có 30 hộ sử dụng, gồm 02 dãy đầu lung ở giữa có hẻm rộng 02 m , một dãy quay mặt ra đường ĐT 785 (nay là đường Tôn Đức Thắng) một dãy quay mặt vào đường bao quanh chợ Tân Châu, diện tích khu đất khoảng 3.000 m^2 , mỗi căn kios có diện tích $3 \text{ m} \times 5 \text{ m} = 15 \text{ m}^2$, các kios được xây dựng xung quanh có sê nô vươn ra từ $0,7 \text{ m} - 0,9 \text{ m}$ khoảng không giữa mặt dựng sê nô kios này với mặt dựng sê nô kios kia là $0,7 - 0,9 \text{ m}$, khoảng cách giữa bức tường kios này với kios kia có một khoảng cách không gian không đều nhau từ $2,7$ đến $4,7 \text{ m}$.

- Khu phía đông chợ quy hoạch gồm 02 dãy kios, một dãy quay mặt ra đường vào chợ (nay là đường Nguyễn Thị Xuân) một số kios giáp đường bao quanh chợ và đường ĐT 795 (đường Lê Duẩn), mỗi căn kios có diện tích $3 \text{ m} \times 5 \text{ m} = 15 \text{ m}^2$.

3. Hiện trạng sử dụng đất

a. Các dãy phố $A^1, A^2, B^1, B^2, C^1, C^2$ đã xây nhà kiên cố, sử dụng ổn định.

b. Đối với Khu phía tây các hộ sử dụng kios đã xây dựng và che chắn hầu hết các khoảng không giữa 02 kios, đường hẻm 2 m và cơi nới phía trước, sau để kinh doanh, mua bán.

Cụ thể:

+ Về diện tích:

* Phần xây dựng theo quy hoạch diện tích: $525 \text{ m}^2/35$ căn.

* Phần diện tích sê nô khoảng: 424 m^2 .

* Phần xây dựng lấn chiếm, che chắn bằng tôn khoảng 1.371 m^2 .

* Phần còn lại là diện tích đất trống: 730 m^2 .

+ Về hiện trạng sử dụng đất có 20 trường hợp sử dụng 35 căn kios.

Gồm:

* 01 trường hợp sử dụng 05 căn kios (hộ Bùi Ngọc Toán nộp tiền mặt bằng 02 kios, mua lại 03 kios).

* 01 trường hợp sử dụng 04 kios (hộ Bùi Duy Thắm: 02 kios nộp tiền mặt bằng; 01 kios mua lại của ông 3 Ngòi; 01 kios mua lại của ông 2 Thắng);

* 02 trường hợp sử dụng 03 kios (Trình Thị Phương: 02 kios nộp tiền mặt bằng 01 kios mua lại, Nguyễn Thị Trọng: 01 kios nộp tiền mặt bằng; 02 kios mua lại).

* 04 trường hợp sử dụng 02 căn kios (gồm trình Thị Tuyết 01 kios nộp tiền mặt bằng 01 kios mua lại của Vũ Duy Hậu, Nguyễn Hoàng Sơn 02 kios nộp tiền mặt bằng, Trần Thị Thùy Trang 02 kios nộp tiền mặt bằng cha mẹ cho lại, Ngô Thị Mỹ Châu 01 kios nộp tiền mặt bằng 01 kios mua lại).

* 12 trường hợp sử dụng có 01 căn kios (do nộp tiền mặt bằng)
(Các trường hợp sử dụng từ 03-05 căn kios là do nhận sang nhượng).

c. Đối với Khu phía đông quy hoạch kios, huyện có quyết định giao kios, quyết định bù đổi đất, có hộ đã nộp vàng theo chủ trương của huyện, hiện tại còn 09 hộ cất nhà tạm, kinh doanh, mua bán, không theo quy hoạch theo kios.

Cụ thể:

- Có 03 trường hợp, UBND huyện có quyết định, gồm:

+ Bà Nguyễn Thị Lan, dạng bù đổi (theo Quyết định số 146/QĐ-UBND ngày 14/9/1994 của UBND huyện Tân Châu).

+ Ông Nguyễn Đức Thọ, dạng bù đổi (theo Quyết định không số ngày 15/11/1994 của UBND huyện Tân Châu).

+ Ông Kỷ Phước Lộc, dạng phải nộp 10 chỉ vàng 24k khi nhà nước giao mặt bằng (theo Quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 30/10/2001 của UBND huyện Tân Châu).

- Có 03 trường hợp, UBND huyện phê duyệt trong đơn, gồm:

+ Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung, dạng bù mặt bằng kios số 25, bán mặt bằng kios số 26 (ông Ngôn ủy quyền cho bà Nhung ngày 01/08/1991);

+ Ông Nguyễn Trung Trực, dạng bù đổi;

+ Ông Vũ Thiện Khái, dạng bù đổi.

- Có 03 trường hợp đã thu tiền mặt bằng kios, bằng số vàng (24 kara)

+ Nguyễn Thị Mỹ Dung, đã nộp 09 chỉ vàng (24 kara);

+ Cù Thanh Tuấn, đã nộp 08 chỉ vàng (24 kara);

+ Trương Thị Ngọc Hiệp, đã nộp 08 chỉ vàng (24 kara).

- Các trường hợp đang sử dụng đất (khu phía đông)

+ Nguyễn Văn Vũ, sang nhượng của ông Đặng Văn Tãi, diện tích 48 m², ngày 10/9/1992 (do ông Nguyễn Văn Quý sang nhượng cho bà Lê Công Hạnh, bà Hạnh sang nhượng lại cho ông Đặng Văn Tãi, ông Tãi sang nhượng lại cho ông Vũ).

+ Nguyễn Thị Hoa, theo yêu cầu của gia đình đúng như thoả thuận của xã Thạnh Đông (ngày 18/8/1992 cấp căn số 1 dãy B2; ngày 06/09/1993 cấp căn số 11 dãy phố A2) khi chưa quy hoạch cho gia đình tạm sử dụng.

+ Nguyễn Thị Vui, theo Biên bản bàn giao tài sản hoá giá ngày 21/9/1996 giữa Ngân hàng Nông nghiệp huyện và bà Nguyễn Thị Vui là nhà tôn và đất 3m x 5m, thực tế đang sử dụng là 4,11m x 8,8m là đất của ông Nguyễn Trung Trực mua lại của ông Lê ngọc Sơn ngày 21/7/1991, ông Lê ngọc Sơn mua lại của ông Nguyễn Văn Quý ngày 01/6/1989, trước khi ông Quý giao đất cho xã Thạnh Đông 65 ngày.

+ Đỗ Văn Thành: Có giấy tay sang nhượng, diện tích 4m x 11m. Sau thời điểm ông Quý giao đất cho xã Thạnh Đông.

+ Nguyễn Công Xích: Năm 1992 ông Xích mua nhà của bà Rạng; (bà Rạng mua của ông Trần Minh Lệnh; ông Lệnh mượn đất của rạp hát xã Thạnh Đông

cất nhà tranh vách đất để bán nước giải khát) diện tích này nằm ngoài khu đất Ki ốt hiện nay, huyện giải toả làm đường năm 1994, giải quyết hỗ trợ công dời dờ 591.000 đồng và bán 01 phần đất thuộc dãy Đ2 khu dân cư lò mì và đã dời dờ nhà; Sau đó tự ý chiếm đất cất nhà tạm hành nghề rửa xe

+ Nguyễn Thị Mận: có mua của ông Quý một phần đất diện tích 5m x 20m vào ngày 17/01/1993. Phần đất này nằm ngoài phần diện tích xã chừa lại cho ông Quý tạm sử dụng và sau thời điểm ông Quý giao đất cho xã Thạnh Đông.

+ Đặng Văn Ninh:

* Mua lại của bà Nguyễn Thị Ngọc Được (là vợ của ông Nguyễn Văn Vũ, con dâu của ông Nguyễn Văn Quý); Bà Được mua lại của ông Nguyễn Công Chánh năm 1992.

* Mua lại của bà Đỗ Thị Thuý Hoà; Bà Hoà mua lại của ông Kỹ Đức Giàu 4m x 12m, ông Giàu mua lại của ông Quý trong số diện tích đất xã chừa lại cho ông Quý tạm sử dụng. Tuy nhiên diện tích đất này nằm ngoài phần diện tích đất chừa lại cho ông Quý tạm sử dụng

* Nguyễn Hoàng Khiêm: mua lại của ông Nguyễn Văn Thuận (Bảy Thuận) sau năm 2005; Ông Thuận mua lại của ông Nguyễn Văn Tới.

(Đính kèm Phụ biểu số 01).

III. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT, GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT (không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất).

1. Diện tích lập phương án: 3.558,0 m².

- Tổng số lô đất: 39 lô;
- Tổng số hộ sử dụng: 36 hộ.

Trong đó:

- + Khu phía Tây Trung tâm thương mại: 27 hộ/29 lô đất/2.859,0 m²;
- + Khu phía Đông Trung tâm thương mại: 09 hộ/10 lô đất/669,0 m²;

Cụ thể:

STT	Họ và tên (người được bố trí đất)	Dự kiến bố trí Lô đất	Diện tích (m ²)	Ghi chú
1	2	3	4	5
I	KHU PHÍA TÂY		2.859,00	
1	Vũ Văn Bảy	01	79,20	
2	Bùi Duy Thắm	02	314,40	
3	Nguyễn Thị Duyên	03	85,70	
4	Ngô Thị Giáng Liên	04	84,70	
5	Trình Thị Tuyết	05	151,10	
6	Nguyễn Hoàng Sơn	06	148,70	
7	Bùi Thị Thìn	07	81,20	
8	Phạm Quốc Việt	08	81,10	
9	Trình Thị Phụng	09	194,90	

10	Bùi Ngọc Toán	10	191,20	
		14	108,30	
11	Nguyễn Thị Trọng	11	191,20	
12	Trần Thị Thùy Trang	12	121,60	
13	Lao Thị Ten (Trần Thanh Hoài)	13	63,20	
14	Nguyễn Tiến Kháng	15	54,90	
15	Trần Văn Đuộm	16	71,20	
16	Trần Văn Nghị	17	62,70	
17	Nguyễn Thị Lan	18	59,40	
18	Nguyễn Đức Thọ	19	60,60	
19	Kỹ Phước Lộc	20	62,30	
20	Bùi Thị Hậu	21	61,40	
21	Trương Thị Ngọc Hiệp	22	63,00	
22	Cù Thanh Tuấn	23	64,70	
23	Trần Thị Lệ	24	66,30	
24	Nguyễn Thị Mỹ Dung	25	67,90	
25	Nguyễn Thị Cẩm Nhung	26	69,50	
26	Đỗ Thị An	29	64,60	
27	Ngô Thị Mỹ Châu	30	66,70	
		31	67,30	
II	KHU PHÍA ĐÔNG		699,00	
1	Nguyễn Văn Vũ	01	72,50	
2	Nguyễn Thị Hoa	02	74,50	
3	Nguyễn Thị Vui	03	73,90	
4	Vũ Thiệu Khái	04	73,40	
5	Đỗ Văn Thành	05	72,80	
6	Nguyễn Công Xích	06	63,50	
7	Nguyễn Thị Mận	07	67,10	
8	Đặng Văn Ninh	08	67,10	
		09	67,10	
9	Nguyễn Hoàng Khiêm	10	67,10	
TỔNG CỘNG			3.558,00	

2. Đối tượng được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất

- Hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng kios khu phía tây và 07 trường hợp có văn bản phê duyệt của UBND huyện, có nộp tiền mặt bằng tại khu phía đông (gồm: Nguyễn Thị Lan; Nguyễn Đức Thọ; Kỹ Phước Lộc; Trương Thị Ngọc Hiệp; Cù Thanh Tuấn; Nguyễn Thị Mỹ Dung; Nguyễn Thị Cẩm Nhung).

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất cất nhà tạm để ở kết hợp kinh doanh, mua bán dịch vụ khu phía đông;

3. Hạn mức được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất

Căn cứ Quyết định số 04/2016/QĐ-UBND ngày 29/02/2016 của UBND tỉnh Tây Ninh, đối với đất ở đô thị không quá 200,0 m²/hộ gia đình, cá nhân (theo Quy hoạch điều chỉnh sắp xếp theo hiện trạng, có 01 trường hợp là ông Bùi Duy Thắm sử dụng 04 kios liên kề, do đó bố trí theo hiện trạng là lô số 02, diện tích 314,4 m²).

4. Mục đích sử dụng: đất ở đô thị.

5. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

6. Thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp giấy CNQSD đất:

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất: áp dụng Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.

- Giá đất thu tiền sử dụng đất: áp dụng theo bảng giá các loại đất của UBND tỉnh Tây Ninh ban hành tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Hệ số điều chỉnh giá đất để tính giá đất cụ thể: áp dụng theo Quyết định của UBND tỉnh Tây Ninh ban hành tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

7. Hình thức: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất (hình thức không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất).

IV. DỰ KIẾN GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ ĐẤT (không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất) TẠI THỜI ĐIỂM LẬP PHƯƠNG ÁN

1. Giao đất có thu tiền sử dụng đất:

Áp dụng Khoản 2 Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất. Cụ thể như sau:

Tiền sử dụng đất phải nộp	=	Giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất	x	Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất	-	Tiền sử dụng đất được giảm theo quy định tại Điều 12 Nghị định này (nếu có)	-	Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có)
---------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---

2. Giá đất thu tiền sử dụng đất:

Áp dụng theo bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh được ban hành tại Quyết định số 71/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Tây Ninh và Quyết định số 15/2016/QĐ-UBND ngày 10/5/2015 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Cụ thể như sau:

+ Đường Tôn Đức Thắng (đoạn từ ngã tư Đồng Ban đến Chi nhánh ngân hàng Công thương Tân Châu) giá đất quy định: 4.100.000 đồng/m².

+ **Đường Lê Duẩn** (đoạn từ ngã tư Đồng Ban đến Chi nhánh ngân hàng NN và PTNT Tân Châu) giá đất quy định: 4.400.000 đồng/m².

+ **Đường bao quanh chợ Tân Châu**, giá đất quy định: 4.400.000 đồng/m².

+ **Đường Bến xe** (từ đoạn giáp đường 785 tiếp giáp đoạn đường 795) giá đất quy định: 4.400.000 đồng/m².

3. Hệ số điều chỉnh giá đất để tính giá đất cụ thể:

Áp dụng theo Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 21/12/2017 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất, để tính giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Tây Ninh năm 2018;

- Quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND "Thị trấn các huyện và phường Ninh Thạnh, phường Ninh Sơn: Hệ số điều chỉnh giá đất bằng 1,25 lần giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định". Như vậy giá đất được tính như sau:

+ **Đường Tôn Đức Thắng** (đoạn từ ngã tư Đồng Ban đến Chi nhánh ngân hàng Công thương Tân Châu) giá đất thu tiền sử dụng đất: 4.100.000 đồng/m² x 1,25 = 5.125.000 đồng/m² (diện tích giao đất: 1.943,0 m²).

+ **Đường Lê Duẩn** (đoạn từ ngã tư Đồng Ban đến Chi nhánh ngân hàng NN và PTNT Tân Châu) giá đất thu tiền sử dụng đất: 4.400.000 đồng/m² x 1,25 = 5.500.000 đồng/m² (diện tích giao đất: 429,80 m²).

+ **Đường bao quanh chợ Tân Châu**, giá đất tiền sử dụng đất: 4.400.000 đồng/m² x 1,25 = 5.500.000 đồng/m² (diện tích giao đất: 1.105,60 m²).

+ **Đường Bến xe** (từ đoạn giáp đường 785 tiếp giáp đoạn đường 795) giá đất tiền sử dụng đất: 4.400.000 đồng/m² x 1,25 = 5.500.000 đồng/m² (diện tích giao đất: 79,20 m²).

- Quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND "Trường hợp khu đất, thửa đất thực hiện nghĩa vụ tài chính có vị trí tiếp giáp từ hai (02) mặt tiền đường trở lên (đường có tên trong Bảng giá đất), thì hệ số điều chỉnh giá đất được tính tăng thêm 10% so với hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này".

Gồm 09 hộ sử dụng đất:

S T T	Người sử dụng đất	Bố trí lô đất	02 mặt tiền đường tiếp giáp		Ghi chú
			01 mặt tiền	01 mặt tiền	
1	2	3	4	5	
1	Phạm Quốc Việt	08	Đường Tôn Đức Thắng	Đường bao quanh chợ	phía tây
2	Trình Thị Phụng	09	Đường Tôn Đức Thắng	Đường bao quanh chợ	phía tây
3	Vũ Văn Bảy	01	Đường Tôn Đức Thắng	Đường bến xe	phía tây
4	Trần Văn Đạm	16	Đường Tôn Đức Thắng	Đường bao quanh chợ	phía tây
5	Trần Văn Nghị	17	Đường Tôn Đức Thắng	Đường Lê Duẩn	phía tây
6	Nguyễn Văn Vũ	01	Đường Lê Duẩn	Đường Bùi Thị Xuân	phía đông

7	Nguyễn Công Xích	06	Đường bao quanh chợ	Đường Bùi Thị Xuân	phía đông
8	Đỗ Thị An	29	Đường Tôn Đức Thắng	Đường bao quanh chợ	phía tây
9	Ngô Thị Mỹ Châu	30	Đường Tôn Đức Thắng	Đường bao quanh chợ	phía tây

DỰ KIẾN: GIAO ĐẤT THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT: 15.359.947.500 đồng.

Bằng chữ: (Mười lăm tỷ, ba trăm năm mươi chín triệu, chín trăm bốn mươi bảy ngàn, năm trăm ngàn đồng).

IV. NHẬN XÉT-ĐÁNH GIÁ:

1. Thuận lợi:

- Việc chuyển đổi quy hoạch từ kios dùng để kinh doanh chuyển sang dãy phố nhà ở, kết hợp thương mại- dịch vụ phù hợp với quy hoạch chung đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Trên cơ sở chuyển đổi quy hoạch để chỉnh trang sắp xếp theo hiện trạng, tạo được vẻ mỹ quan cho bộ mặt phát triển đô thị, sớm khắc phục sự lạc hậu của thiết kế cũ gây lãng phí quỹ đất công, phù hợp với phát triển kinh tế- xã hội địa phương.

- Hầu hết các hộ kinh doanh khu kios phía Tây có nguyện vọng muốn được giao đất có thu tiền sử dụng đất *(đối với diện tích sau quy hoạch tăng thêm, không phải đấu giá quyền sử dụng đất)* nhằm ổn định nơi kinh doanh, mua bán, thương mại- dịch vụ.

- Xây dựng khu dân cư dãy phố thương mại phù hợp với quy hoạch xây dựng, tạo vẻ mỹ quan đô thị.

- Qua 02 cuộc tổ chức lấy ý kiến nhân dân sử dụng đất tại khu Trung tâm thương mại Tân Châu vào ngày 09/9/2016 và ngày 10/8/2016 thì đại bộ phận người dân đang ở, kinh doanh, mua bán nơi đây đồng thuận, tạo điều kiện cho nhân dân an tâm đầu tư xây dựng nhà ở ổn định và phát triển kinh tế gia đình.

- Đủ số lượng mặt bằng để bố trí tại các vị trí hộ dân đang sử dụng ổn định.

- Tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

2. Khó khăn:

- Điều chỉnh đối với những căn có mặt tiền đường vào công chợ và đường vào bến xe hiện đang kinh doanh ổn định. Nếu không có phương án di dời, bố trí hợp lý sẽ khó khăn việc giải tỏa để triển khai thực hiện phương án.

- Do quy hoạch chuyển từ kios sang dãy phố sẽ gặp không ít khó khăn khi các hộ phải di dời, dịch chuyển ảnh hưởng đến kinh doanh mua bán.

- Do quy hoạch chỉnh trang thành dãy phố, sắp xếp theo hiện trạng, các lô đất khu phía đông có bề ngang là 3,9 m.

VII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Để thực hiện Phương án sử dụng đất, như giao đất có thu tiền sử dụng đất *(không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất)* tại Trung tâm thương mại Tân Châu, UBND huyện chỉ đạo các Phòng, Ban có liên quan thực hiện các nhiệm vụ sau:

1. Phòng Kinh tế và Hạ tầng

- Phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, các ngành chức năng có liên quan và UBND thị trấn xác định diện tích đất bù đổi, diện tích đã nộp tiền mặt bằng, diện tích đất tăng thêm của các hộ dân được giao đất theo quy hoạch có điều chỉnh sắp xếp theo hiện trạng, để thu tiền sử dụng đất.

- Lập kế hoạch giải tỏa mặt bằng, thực hiện di dời, làm mới các hạ tầng kỹ thuật để triển khai thực hiện phương án.

- Quản lý cấp phép xây dựng cho các hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở, theo quy hoạch xây dựng và quy định cốt nền công trình, hộ gia đình, cá nhân được quyền chọn mẫu thiết kế, chọn tư vấn thiết kế công trình nhà ở của mình.

- Phối hợp với UBND thị trấn, Phòng Tài nguyên và Môi trường xác định đối tượng được bố trí giao đất, diện tích của từng hộ gia đình, cá nhân đã nộp tiền mặt bằng.

- Tham mưu UBND huyện trả lời khiếu nại, thắc mắc các hộ dân (nếu có).

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường:

- Chủ trì phối hợp Phòng Kinh tế- Hạ tầng, các ngành có liên quan và UBND thị trấn tổ chức niêm yết, công khai phương án sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất (*không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất*) tiếp thu ghi nhận ý kiến trực tiếp tại cuộc họp hoặc bằng văn bản góp ý của hộ gia đình, cá nhân, tổng hợp báo cáo UBND huyện.

- Phối hợp Phòng Kinh tế- Hạ tầng, UBND thị trấn xác định diện tích đất bù đổi, diện tích đã nộp tiền mặt bằng, diện tích đất tăng thêm của các hộ dân được giao đất theo quy hoạch có điều chỉnh sắp xếp theo hiện trạng.

- Chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế- Hạ tầng, UBND thị trấn xác định mốc giới, giao đất ngoài thực địa cho hộ gia đình, cá nhân và lập dự toán kinh phí đo đạc xác định diện tích, cắm mốc phân lô theo quy hoạch có điều chỉnh sắp xếp theo hiện trạng.

- Kiểm tra thủ tục, trình UBND huyện ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Phối hợp UBND thị trấn tham mưu UBND huyện ban hành quyết định thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trong khu vực này.

3. Phòng Tài chính - Kế hoạch:

Thẩm định, trình UBND huyện phê duyệt kinh phí tổ chức đo đạc, lập bản đồ mặt bằng khu đất, cắm mốc giới từng lô đất để thực hiện giao đất và kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, kinh phí quy hoạch xây dựng cho khu vực quy hoạch.

4. Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Châu:

- Phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Kinh tế- Hạ tầng, phòng Tài chính- Kế hoạch tổ chức họp dân để triển khai kế hoạch giải tỏa mặt bằng, sắp xếp bố trí mặt bằng, thực hiện phương án sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất tại Trung tâm thương mại Tân Châu.

- Tổ chức vận động hộ gia đình, cá nhân tự phá bỏ các công trình hiện hữu để giao mặt bằng cắm mốc theo quy hoạch mới, không đền bù. Các hộ gia đình, cá nhân sau khi được giao đất phải triển khai xây dựng công trình nhà ở theo đúng quy hoạch được phê duyệt và tuân thủ các quy định về quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị trấn Tân Châu.

- Phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường xác định mốc giới, giao đất ngoài thực địa cho hộ gia đình, cá nhân sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Xác lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

5. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh- Chi nhánh Tân Châu:

- Chính lý biến động hồ sơ địa chính khu đất Trung tâm thương mại Tân Châu, trích lục sơ đồ thửa đất cho hộ gia đình, cá nhân được giao đất.

- Kiểm tra hồ sơ, chuyển phiếu cung cấp thông tin địa chính cho cơ quan thuế để tính thu tiền sử dụng đất.

- Hoàn chỉnh hồ sơ để Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND huyện Tân Châu ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai.

6. Chi cục thuế Tân Châu:

Thông báo cho hộ gia đình, cá nhân nộp tiền sử dụng đất khi giao đất, công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) đúng quy định tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

7. Đối với hộ gia đình, cá nhân được giao đất:

- Cung cấp các giấy tờ có liên quan diện tích đất bù đổi, giấy tờ đã nộp tiền mặt bằng, giấy sang nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (các trường hợp đã cấp giấy CNQSD đất) ... để được khấu trừ vào diện tích giao đất, diện tích đất tăng thêm theo quy hoạch mới nộp tiền sử dụng đất (*trường hợp không có giấy tờ chứng minh diện tích đất bù đổi, diện tích nộp tiền mặt bằng thì nộp tiền sử dụng đất theo diện tích đất được giao theo giá đất quy định*).

- Thực hiện di dời đúng vị trí đất được giao đất, chấp hành các quy định về xây dựng.

Trên đây là Phương án sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất (*không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất*) tại Trung tâm thương mại Tân Châu, thuộc khu phố I, thị trấn Tân Châu, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. /s/

Nơi nhận:

- TT. Huyện ủy;
- TT.HĐND huyện;
- CT các PCT.UBND huyện;
- Lưu VP.HĐND-UBND huyện.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hòa Bình

DANH SÁCH NHÀ NƯỚC GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT,
(không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất) TẠI TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI TÂN CHÂU
(GIÁ ĐẤT THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THỜI ĐIỂM LẬP PHƯƠNG ÁN)
(Kèm theo phương án số: 24 /PA-UBND ngày 05 /02/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu)

STT	Họ và tên (người sử dụng đất)	Bố trí lô đất	Diện tích giao đất (m ²)	Diện tích đã nộp tiền, vàng	Diện tích chênh lệch (m ²)	Giá đất theo quyết định số: 71/QĐ- UBND tỉnh (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh giá đất (QĐ: 48/QĐ-UBND ngày 21/12/2017 của UBND tỉnh)		Giá thu tiền sử dụng đất tại thời điểm lập phương án (đồng)	Ghi chú
							Hệ số điều chỉnh giá đất để tính giá đất cụ thể	Thửa đất có từ 02 mặt tiền trở lên (tăng thêm 10%)		
I	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I	Đường Tôn Đức Thắng (Đoạn ngã tư Đồng Ban đến CN.NHCT Tân Châu)									
1	Bùi Duy Thẩm	02	314,40	60,00	254,40	4.100.000	1,25		1.303.800.000	phía tây
2	Nguyễn Thị Duyên	03	85,70	15,00	70,70	4.100.000	1,25		362.337.500	phía tây
3	Ngô Thị Giáng Liên	04	84,70	15,00	69,70	4.100.000	1,25		357.212.500	phía tây
4	Trình Thị Tuyết	05	151,10	30,00	121,10	4.100.000	1,25		620.637.500	phía tây
5	Nguyễn Hoàng Sơn	06	148,70	30,00	118,70	4.100.000	1,25		608.337.500	phía tây
6	Bùi Thị Thìn	07	81,20	15,00	66,20	4.100.000	1,25		339.275.000	phía tây
7	Phạm Quốc Việt	08	81,10	15,00	66,10	4.100.000	1,25	110%	372.638.750	phía tây
8	Trình Thị Phượng	09	194,90	45,00	149,90	4.100.000	1,25	110%	845.061.250	phía tây
9	Bùi Ngọc Toán	10	191,20	55,00	136,20	4.100.000	1,25		698.025.000	phía tây
		14	108,30	30,00	78,30	4.100.000	1,25		401.287.500	phía tây
10	Nguyễn Thị Trọng	11	191,20	45,00	146,20	4.100.000	1,25		749.275.000	phía tây
11	Trần Thị Thùy Trang	12	121,60	30,00	91,60	4.100.000	1,25		469.450.000	phía tây
12	Lao Thị Ten (Trần Thanh Hoài)	13	63,20	15,00	48,20	4.100.000	1,25		247.025.000	phía tây
13	Nguyễn Tiến Kháng	15	54,90	15,00	39,90	4.100.000	1,25		204.487.500	phía tây
14	Trần Văn Đạm	16	71,20	15,00	56,20	4.100.000	1,25	110%	316.827.500	phía tây

I	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
II	Đường Lê Duẩn (Đoạn ngã tư Đồng Bàn đến CN.NHNN Tân Châu)		429,80	90,00	339,80				1.926.760.000	
15	Trần Văn Nghị	17	62,70	15,00	47,70	4.400.000	1,25	110%	288.585.000	phía tây
16	Nguyễn Văn Vũ	01	72,50	15,00	57,50	4.400.000	1,25	110%	347.875.000	phía đông
17	Nguyễn Thị Hoa	02	74,50	15,00	59,50	4.400.000	1,25		327.250.000	phía đông
18	Nguyễn Thị Vui	03	73,90	15,00	58,90	4.400.000	1,25		323.950.000	phía đông
19	Vũ Thiện Khái	04	73,40	15,00	58,40	4.400.000	1,25		321.200.000	phía đông
20	Đỗ Văn Thành	05	72,80	15,00	57,80	4.400.000	1,25		317.900.000	phía đông
III	Đường bao quanh chợ		1.105,60	255,00	850,60				4.760.690.000	phía tây
21	Nguyễn Thị Lan	18	59,40	15,00	44,40	4.400.000	1,25		244.200.000	phía tây
22	Nguyễn Đức Thọ	19	60,60	15,00	45,60	4.400.000	1,25		250.800.000	phía tây
23	Kỷ Phước Lộc	20	62,30	15,00	47,30	4.400.000	1,25		260.150.000	phía tây
24	Bùi Thị Hậu	21	61,40	15,00	46,40	4.400.000	1,25		255.200.000	phía tây
25	Trương Thị Ngọc Hiệp	22	63,00	15,00	48,00	4.400.000	1,25		264.000.000	phía tây
26	Cù Thanh Tuấn	23	64,70	15,00	49,70	4.400.000	1,25		273.350.000	phía tây
27	Trần Thị Lệ	24	66,30	15,00	51,30	4.400.000	1,25		282.150.000	phía tây
28	Nguyễn Thị Mỹ Dung	25	67,90	15,00	52,90	4.400.000	1,25		290.950.000	phía tây
29	Nguyễn Thị Cẩm Nhung	26	69,50	15,00	54,50	4.400.000	1,25		299.750.000	phía tây
30	Đỗ Thị An	29	64,60	15,00	49,60	4.400.000	1,25	110%	300.080.000	phía tây
31	Ngô Thị Mỹ Châu	30	66,70	15,00	51,70	4.400.000	1,25	110%	312.785.000	phía tây
32	Nguyễn Công Xích	31	67,30	15,00	52,30	4.400.000	1,25		287.650.000	phía tây
33	Nguyễn Thị Mận	06	63,50	15,00	48,50	4.400.000	1,25	110%	293.425.000	phía đông
34	Đặng Văn Ninh	07	67,10	15,00	52,10	4.400.000	1,25		286.550.000	phía đông
35	Nguyễn Hoàng Khiêm	08	67,10	15,00	52,10	4.400.000	1,25		286.550.000	phía đông
IV	Đường Bến xe đoạn đường 785 giáp đoạn đường 795		79,20	15,00	64,20				388.410.000	
36	Vũ Văn Bảy	01	79,20	15,00	64,20	4.400.000	1,25	110%	388.410.000	phía tây
TỔNG CỘNG			3.558,00	790,00	2.768,00				15.359.947.500	