

Số 209 /TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 14 tháng 8 năm 2018

TỜ TRÌNH

Đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất dự án: Xây dựng mới trụ sở làm việc tòa án nhân dân huyện Mường Ảng

Kính gửi: Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Điện Biên.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp xác định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Quyết định số 45/QĐ-TA ngày 09 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng: Xây dựng mới trụ sở làm việc tòa án nhân dân huyện Mường Ảng;

Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định phương án giá đất cụ thể, như sau.

*** Đất ở**

- Vị trí 1: 320.000 đồng/m²; vị trí 2: 170.500 đồng/m²;


*** Đất nông nghiệp**

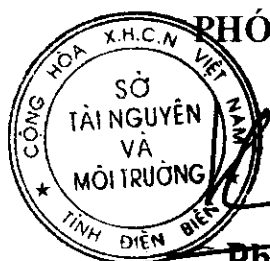
+ Đất trồng cây lâu năm: 30.000 đồng/m²;

+ Đất nuôi trồng thủy sản: 41.000 đồng/m²;

Đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo sở;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ, TTPTQĐ. 



**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phan Hiến

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 8 năm 2018

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng dự án: Xây dựng mới trụ sở làm việc tòa án nhân dân huyện Mường Ảng

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp xác 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 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Quyết định số 45/QĐ-TA ngày 09 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng: Xây dựng mới trụ sở làm việc tòa án nhân dân huyện Mường Ảng;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 8 năm 2018 (kèm theo Thông báo số /TB-HĐTDGD, ngày tháng 8 năm 2018 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh về thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất dự án Xây dựng mới trụ sở làm việc tòa án nhân dân huyện Mường Ảng,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng dự án: Xây dựng mới trụ sở làm việc tòa án nhân dân huyện Mường Ảng, như sau:

* **Đất ở**

- Vị trí 1: 320.000 đồng/m²; vị trí 2: 170.500 đồng/m²;

*** Đất nông nghiệp**

+ Đất trồng cây lâu năm: 30.000 đồng/m²;

+ Đất nuôi trồng thủy sản: 41.000 đồng/m²;

Điều 2: Căn cứ giá đất cụ thể được phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này, UBND huyện Mường Ảng có trách nhiệm phối hợp với các sở ngành, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Mường Ảng; Thủ trưởng cơ quan, đơn vị và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lãnh đạo UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Điện Biên, ngày ~~14~~ tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Xây dựng mới trụ sở làm việc tòa án nhân dân huyện Mường Ảng, tỉnh Điện Biên

1. Căn cứ xác định giá đất:

Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 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; các Thông tư hướng dẫn Nghị định của chính phủ có liên quan;

Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Quyết định số 45/QĐ-TA ngày 09 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng: Xây dựng mới trụ sở làm việc tòa án nhân dân huyện Mường Ảng;

Báo cáo thuyết minh phương án giá đất cụ thể số 49/BC-TTPTQĐ ngày 10/8/2018 của Trung tâm phát triển Quỹ đất.

2. Xác định giá đất cụ thể:

2.1. Mục đích định giá đất cụ thể

Để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

2.2. Thông tin về giá đất thị trường

a) Thông tin về các thửa đất cần xác định giá

- Các thửa đất cần xác định giá cụ thể nằm trên địa bàn bản Hón, thị trấn Mường Ảng, huyện Mường Ảng thuộc Mạnh chinh lý địa chính số 48, xây dựng mới trụ sở làm việc tòa án nhân dân huyện Mường Ảng gồm 1 tờ bản đồ do Công ty TNHH Ánh Dương tỉnh Điện Biên thực hiện ngày 11 tháng 7 năm 2018, đã được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên thẩm định và phê duyệt ngày 13 tháng 7 năm 2018;

- Tổng diện tích thu hồi: 2.608,2m²;

- Tổng số thửa đất thu hồi: 07 thửa;

- Tổng số loại đất cần xác định giá là 03 loại: đất ở tại đô thị, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm

- Vị trí: Đất ở tại đô thị vị trí 1 và vị trí 2; đất nông nghiệp: vị trí 1

b) Tính pháp lý của thửa đất cần định giá

Các thửa đất cần thu hồi để thực hiện dự án chủ yếu các hộ khai hoang, đang trực tiếp sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện.

2.3. Đánh giá tình hình, kết quả điều tra, phân tích tổng hợp thông tin

a) Đánh giá tình hình:

Qua kết quả điều tra, khảo sát các thửa đất để thực hiện dự án vẫn còn nguyên hiện trạng sử dụng đất, đảm bảo điều kiện để thực hiện việc xác định giá đất cụ thể;

b) Kết quả điều tra:

Tổng số phiếu điều tra đối với 03 loại đất là 9 phiếu trong đó:

- Đất ở tại đô thị (ODT) - Vị trí 1: Điều tra 3 phiếu;
- Đất trồng cây lâu năm (CLN) - Vị trí 1: Điều tra 3 phiếu;
- Đất nuôi trồng thủy sản (NTS) - Vị trí 1: Điều tra 3 phiếu;

c) Tổng hợp thông tin:

***Đối với đất ở tại đô thị:**

Khu vực thu hồi đất để thực hiện dự án có giao dịch chuyển nhượng hợp pháp đối với loại đất ở đô thị làm cơ sở định giá đất cụ thể.

***Đối với đất nông nghiệp:**

Điều tra chi phí đầu tư vào đất, năng suất bình quân của cây trồng, giá bán bình quân các sản phẩm trên thị trường, lãi suất tiền gửi bình quân một năm tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi (VNĐ) kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại nhà nước là 6,7%, thời gian thu nhập thông tin trong 03 năm liên tục, cụ thể.

+ Năng suất bình quân của nhãn trồng trên đất trồng cây lâu năm khác là 52,5 tạ/ha; giá bán bình quân trên thị trường là 10.000 đồng/kg;

+ Năng suất bình quân của cá hỗn hợp nuôi trên đất nuôi trồng thủy sản là 36,2 tạ/ha; giá bán bình quân trên thị trường là 37.700 đồng/kg;

2.4. Áp dụng phương pháp định giá đất.

- Đối với đất nông nghiệp: áp dụng theo phương pháp thu nhập,
- Đối với đất ở tại đô thị: áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp.

2.5. Kết quả xác định giá đất và đề xuất phương án giá đất cụ thể

a) Kết quả xác định phương án giá đất.

Căn cứ kết quả điều tra thu thập thông tin, áp dụng phương pháp xác định giá đất cụ thể. Xác định phương án giá đất cụ thể như sau:

*** Đối với đất ở tại đô thị:**

Khảo sát thị trường thu thập được các thông tin như sau:

Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 7, mảnh chính lý địa chính số 48 năm 2018, bản Hón, thị trấn Mường Ảng;

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 101, TĐĐ số 11, TDP 5, thị trấn Mường Ảng. Vị trí 1 – Các đường ngõ xóm còn lại và các bản thuộc thị trấn;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 35, TĐĐ số 1, TDP 3, thị trấn Mường Ảng. Vị trí 1 – Các đường ngõ xóm còn lại và các bản thuộc thị trấn;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 12, TĐĐ số 9, TDP 4, thị trấn Mường Ảng. Vị trí 1 - Các đường ngõ xóm còn lại và các bản thuộc thị trấn;

- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá;

+ So sánh về yếu tố vị trí:

Thửa đất A (Xa chợ, trường học, trạm y tế. Không tập trung đông dân cư) kém thửa SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D (Xa chợ, trường học, trạm y tế. Tập trung đông dân cư) là 5%;

+ So sánh về yếu tố giao thông:

Thửa đất A (Tiếp giáp mặt đường bê tông 3,5m) ngang bằng thửa đất SS B (Tiếp giáp đường đất có bề rộng mặt cắt đường là 3,5m), kém thửa đất SS C (Tiếp giáp đường đất có bề rộng mặt cắt đường là 4,5m) là 2%, kém thửa đất SS D (Tiếp giáp đường đất có bề rộng mặt cắt đường là 12m) là 10%;

+ So sánh về yếu tố diện tích, kích thước:

Thửa đất cần định giá A (Có kích thước mặt tiền là 5m) hơn thửa đất SS B (Có kích thước mặt tiền là 4,5m) là 1%, hơn thửa đất SS C (Có kích thước mặt tiền là 3,4m) là 3%, ngang bằng thửa đất SS D (Có diện tích mặt tiền là 5m);

Thửa đất cần định giá A (Có chiều sâu là 19,66m) kém thửa đất SS B (Có chiều sâu là 13,36m) là 3%, hơn thửa đất SS C (Có chiều sâu là 30,97m) là 8%, ngang bằng thửa đất SS D (Có chiều sâu là 19,96m);

+ So sánh về yếu tố hạ tầng:

Thửa đất cần định giá A (Có yếu tố hạ tầng cấp thoát nước, điện và thông tin liên lạc kém) ngang bằng thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D (Có yếu tố hạ tầng cấp thoát nước, điện và thông tin liên lạc kém);

Giá đất của thửa đất A bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%.

Kết luận: Giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá A là 320.000 đồng/m².

* **Đối với đất nông nghiệp:**

+ Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 30.000 đồng/m²;

+ Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 41.000 đồng/m²;

* So sánh giá đất điều tra với giá đất UBND tỉnh quy định.

TT	Loại đất	Giá đất cụ thể (1.000 đồng/m ²)	Giá đất của UBND tỉnh quy định (1.000 đồng/m ²)	So sánh giá đất cụ thể với giá đất UBND tỉnh quy định
I	Đất ở tại đô thị			
1	Vị trí 1	320	150	213
2	Vị trí 2	170,5	80	213
II	Đất nông nghiệp vị trí 1			
1	Đất trồng cây lâu năm	30	25	120
2	Đất nuôi trồng thủy sản	41	35	117

b) Đề xuất phương án giá đất cụ thể

*** Đất ở tại đô thị**

- Vị trí 1: 320.000 đồng/m²; vị trí 2: 170.500 đồng/m²;

*** Đất nông nghiệp**

+ Đất trồng cây lâu năm: 30.000 đồng/m²;

+ Đất nuôi trồng thủy sản: 41.000 đồng/m²;

2.6 Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của phương án giá đất

Giá đất cụ thể sở tương đối phù hợp với giá thị trường trong điều kiện bình thường, phù hợp với thu nhập của người sử dụng đất, đảm bảo hài hòa lợi ích của người sử dụng đất, nhà đầu tư, nhà nước.

Sở Tài nguyên và Môi trường trình hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Điện Biên thẩm định./.

**KT GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phan Hiền