

Số 240/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 21 tháng 9 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 xây dựng công trình: Trường THCS và THPT Quài Tở, huyện Tuần Giáo

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; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 1 năm 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 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 1322/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình: Trường THCS và THPT xã Quài Tở, huyện Tuần Giáo;


Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định giá đất cụ thể như sau:

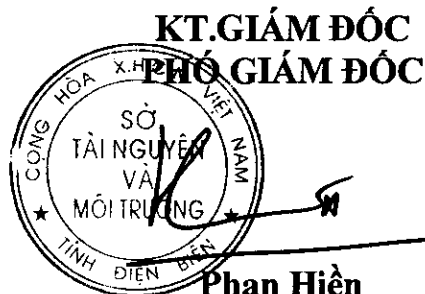
Đất nông nghiệp xã Quài Tở:

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác - Vị trí 01: 40.000 đồng/m²;
- Đất trồng cây lâu năm - Vị trí 01: 42.000 đồng/m²;
- Đất rừng sản xuất - Vị trí 01: 7.500 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. 



Điện Biên, ngày 11 tháng 9 năm 2018

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Trường THCS và THPT Quài Tở, huyện Tuần Giáo

1. Căn cứ xác định giá đất:

Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 1 năm 2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

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 1322/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình: Trường THCS và THPT xã Quài Tở, huyện Tuần Giáo;

Tờ trình số 905/TTr-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2018 của UBND huyện Tuần Giáo về việc đề nghị xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Trường THCS và THPT xã Quài Tở, huyện Tuần Giáo;

Báo cáo số 62/BC-TTPTQĐ ngày 14/9/2018 của Trung tâm Phát triển quỹ đất;

2. Xác định giá đất cụ thể:

2.1. Mục đích định giá đất cụ thể

Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở 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 Đứa, xã Quài Tở, huyện Tuần Giáo thuộc Mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 37 năm 2018, gồm 01 tờ bản đồ do Công ty cổ phần tư vấn công nghệ môi trường Việt Nam thực hiện ngày 14

tháng 6 năm 2018, đã được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên thẩm định và phê duyệt ngày 27 tháng 6 năm 2018;

- Nhu cầu sử dụng đất của dự án là: 21.035,4 m² gồm 08 thửa;

- Tổng số thửa đất cần xác định giá 06 thửa là đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK), đất rừng sản xuất (RSX), đất trồng cây lâu năm (CLN); số thửa đất không cần xác định giá là 02 thửa là đất đất giáo dục (DGD);

- Vị trí của các thửa đất là vị trí 1 - xã Quài Tờ.

b) Tính pháp lý của thửa đất cần định giá

Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1322/QĐ-UBND ngày 27/10/2016 về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình: Trường THCS và THPT xã Quài Tờ, huyện Tuần Giáo;

Các thửa đất cần thu hồi để thực hiện dự án là đang trực tiếp sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của huyện Tuần Giáo.

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

a) Kết quả điều tra:

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

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác - Vị trí 1: Điều tra 3 phiếu.

- Đất trồng cây lâu năm - Vị trí 1: Điều tra 3 phiếu.

- Đất rừng sản xuất - Vị trí 1: Điều tra 3 phiếu.

b) Tổng hợp thông tin:

Đối với đất nông nghiệp căn cứ chi phí đầu tư vào đất, năng suất bình quân của cây trồng, giá bán bình quân các sản phẩm trên thị trường so với 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;

Qua phỏng vấn trực tiếp người dân sử dụng đất, thu thập được các thông tin trên thị trường như sau:

- Năng suất bình quân của rau là 59 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 7.300 đồng/kg.

- Năng suất bình quân của cây nhãn là 51 tạ /ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 12.000 đồng/kg.

- Năng suất bình quân của gỗ tạp các loại là 32 m³/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 310.000 đồng m³

2.4. Áp dụng phương pháp định giá đất: Áp dụng theo phương pháp thu nhập.

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.

So sánh giá đất điều tra với giá đất quy định trong bảng giá đất của tỉnh ban hành tại QĐ số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh Điện Biên:

T	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 của UBND tỉnh quy định (5=3/4%)	Hệ số K (6=3/4)
1	2	3	4	5	6
I	Đất nông nghiệp xã Quài Tở				
1	Đất bằng trồng cây hàng năm khác - Vị trí 1	40	33	121	1,21
2	Đất trồng cây lâu năm - Vị trí 1	42	35	120	1,20
3	Đất rừng sản xuất - Vị trí 1	7,5	6	125	1,25

b) Đề xuất phương án giá đất cụ thể

Đất nông nghiệp xã Quài Tở:

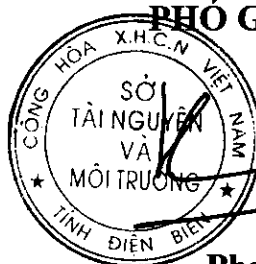
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác - Vị trí 01: 40.000 đồng/m²;
- Đất trồng cây lâu năm - Vị trí 01: 42.000 đồng/m²;
- Đất rừng sản xuất - Vị trí 01: 7.500 đồng/m²;

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

Giá đất cụ thể đề nghị tương đối phù hợp với giá thị trường trong điều kiện bình thường, với điều kiện kinh tế xã hội của địa phương nơi có đất bị thu hồi, phù hợp với thu nhập của người sử dụng đất, đảm bảo hài hòa lợi ích của người sử dụng đất, nhà nước và nhà đầu tư.

Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh./.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phan Hiền

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 9 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 công trình: Trường THCS và THPT Quài Tở, huyện Tuần Giáo

ỦY 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 Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 1 năm 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 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 1322/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình: Trường THCS và THPT xã Quài Tở, huyện Tuần Giáo;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 9 năm 2018 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD, ngày tháng 9 năm 2018 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Trường THCS và THPT xã Quài Tở, huyện Tuần Giáo, như sau:

Đất nông nghiệp xã Quài Tở:

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác - Vị trí 01: 40.000 đồng/m²;
- Đất trồng cây lâu năm - Vị trí 01: 42.000 đồng/m²;
- Đất rừng sản xuất - Vị trí 01: 7.500 đồng/m²;

Điều 2: Căn cứ giá đất cụ thể được phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này UBND huyện Tuần Giáo 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 Tuần Giáo; 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**

