

Số 28 /TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 29 tháng 01 năm 2019

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: Đường Ngã ba – Huổi Pinh, xã Mường Toong, huyện Mường Nhé

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;

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 887/QĐ-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình: Đường Ngã ba - Huổi Pinh xã Mường Toong, huyện Mường Nhé, tỉnh Điện Biên;

Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Đường Ngã ba – Huổi Pinh, xã Mường Toong, huyện Mường Nhé như sau:

* Đất ở nông thôn:

Đất ở nông thôn xã Mường Toong: 44.800 đồng/m²,

* Đất nông nghiệp xã Mường Toong:

- Đất chuyên trồng lúa nước 1 vụ: 22.000 đồng/m²;

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác: 20.000 đồng/m².

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác: 16.000 đồng/m²;

- Đất nuôi trồng thủy sản 27.000 đồng/m²;

- Đất trồng cây lâu năm: 27.000 đồng/m²;

Điện Biên, ngày 29 tháng 01 năm 2019

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đầu tư xây dựng công trình: Đường Ngã ba – Huổi Pinh, xã Mường Toong, huyện Mường Nhé

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;

Quyết định số 887/QĐ-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình: Đường Ngã ba -Huổi Pinh xã Mường Toong, huyện Mường Nhé, tỉnh Điện Biên;

Tờ trình số 196/TTr-BQLDA ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Ban QLDA các công trình huyện Mường Nhé về việc xin áp giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Đường Ngã Ba – Huổi Pinh xã Mường Toong, huyện Mường Nhé, tỉnh Điện Biên;

Báo cáo thuyết minh phương án giá đất cụ thể số 04/BC-TTPTQĐ ngày 11/01/2019 của Trung tâm phát triển Quỹ đất,

2. Định giá đất

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 các thửa đất cần định giá và tính pháp lý.

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

- Các thửa đất xác định giá nằm trên địa bàn xã Mường Toong, huyện Mường Nhé, tỉnh Điện Biên thuộc Mảnh trích đo, trích lục, chỉnh lý địa chính số 81 năm 2018, bao gồm 04 tờ bản đồ do Công ty TNHH khảo sát và xây dựng Duy Cường thực hiện ngày 08 tháng 05 năm 2018, sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên thẩm định và phê duyệt ngày 02 tháng 11 năm 2018.

- Diện tích đất của dự án: 27.951,9 m²;
- Tổng số thửa đất thu hồi: 92 thửa;
- Tổng số thửa đất cần xác định giá: 77 thửa gồm
 - + Đất ở tại nông thôn (ONT): 06 thửa;
 - + Đất ở tại nông thôn + đất bằng trồng cây hàng năm khác (ONT+BHK): 05 thửa;
 - + Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK): 11 thửa;
 - + Đất chuyên trồng lúa nước 1 vụ (LUK): 18 thửa;
 - + Đất trồng cây lâu năm (CLN): 03 thửa;
 - + Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 27 thửa;
 - + Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 02 thửa;
 - + Đất rừng sản xuất (RSX): 05 thửa;
- Tổng số thửa đất không xác định giá đất cụ thể (đất do UBND xã quản lý) là 15 thửa, gồm các loại đất sau: Đất giao thông (DGT); đất sông suối (SON); đất đồi núi chưa sử dụng (DCS); đất giáo dục (DGD); đất bằng chưa sử dụng (BCS);

- Vị trí các thửa đất:

- + Đất ở tại nông thôn: Khu vực 3 xã Mường Toong: Vị trí 01;
- + Đất nông nghiệp: vị trí 01, xã Mường Toong;
- + Đất rừng sản xuất (RSX): vị trí 1.

b) Tính pháp lý của thửa đất cần định giá:

Các thửa đất cần thu hồi để thực hiện dự án một số hộ đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, một số hộ chưa có giấy chứng nhận nhưng đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

2.3. Đánh giá tình hình, kết quả điều tra,

a) Tình hình, kết quả điều tra:

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.

Tổng số phiếu điều tra là 21 phiếu, trong đó:

- Đất chuyên trồng lúa nước 1 vụ, 04 phiếu;
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác 04 phiếu;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác 04 phiếu;
- Đất trồng cây lâu năm (CLN) - Vị trí 1: Điều tra 03 phiếu;

- Đất nuôi trồng thủy sản (NTS) - Vị trí 1: Điều tra 03 phiếu;
- Đất rừng sản xuất (RSX) – Vị trí 1: Điều tra 03 phiếu;

3.3. Tổng hợp thông tin:

* Đối với đất ở tại nông thôn:

Khu vực thu hồi đất để thực hiện dự án không có giao dịch chuyển nhượng hợp pháp đối với loại đất ở nông thôn.

* 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 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 thông qua phỏng vấn trực tiếp người dân sử dụng đất, cụ thể.

- Năng suất bình quân của lúa trồng trên đất chuyên trồng lúa nước 1 vụ là 48 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 7.500 đồng/kg; Chi phí bình quân là 2.079.267 đồng/1000m²;

- Năng suất bình quân của rau cải bắp trồng trên đất bằng trồng cây hàng năm khác là 56 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 5.500 đồng/kg; Chi phí bình quân là 1.722.333 đồng/1000m²;

- Năng suất bình quân của ngô trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác là 33 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 7.000 đồng/kg; Chi phí bình quân là 1.244.067 đồng/1000m²;

- Năng suất bình quân của nhãn trồng trên đất trồng cây lâu năm là 43 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 9.500 đồng/kg; Chi phí bình quân là 2.260.000 đồng/1000m²;

- Năng suất bình quân của cá hồ hợp trên đất nuôi trồng thủy sản là 28 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 15.000 đồng/kg; Chi phí bình quân là 2.513.333 đồng/1000m²;

- Năng suất bình quân của gỗ tạp trồng trên đất rừng sản xuất là 34,5m³/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 320.000 đ/m³; Chi phí bình quân là 600.000 đồng/1000m²;

4. Áp dụng phương pháp định giá đất.

- Đối với đất ở tại nông thôn: Trong khu vực quy hoạch thực hiện dự án và vùng lân cận không có giao dịch, chuyển nhượng đối với đất ở tại nông thôn (*Có xác nhận của chính quyền địa phương*), nên không có cơ sở để xác định giá đất cụ thể theo phương pháp quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên, qua điều tra khảo sát về tình hình phát triển kinh tế - xã hội của khu vực thực hiện dự án xã Mường Toong, là xã đang được chú trọng đầu tư xây dựng về cơ sở hạ tầng để phát triển, đặc biệt Mường Toong là xã đang được đẩy mạnh tập trung đầu tư,

xây dựng cơ sở hạ tầng, giao thông..v.v..để sắp xếp, bố trí lại dân cư theo Đề án 79 của tỉnh Điện Biên, nhu cầu sử dụng đất đai để ổn định chỗ ở khá cao. Để đảm bảo giá bồi thường tương đối hợp lý, phù hợp với thực tế địa phương, đảm bảo hài hòa lợi ích kinh tế giữa người sử dụng đất với nhà nước, và nhà đầu tư, giá đất cụ thể áp theo hệ số giá đất năm 2019 của UBND tỉnh và $k = 1,4$.

- Đối với đất nông nghiệp: 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 giá đất:

TT	Loại đất	Giá đất cụ thể xác định (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
	Đất ở tại nông thôn	44,8	32	140
	Đất nông nghiệp			
1	Đất chuyên trồng lúa nước 1 vụ	22	18	122
2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	20	16	125
3	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác	16	13	123
4	Đất nuôi trồng thủy sản	27	22	123
5	Đất trồng cây lâu năm	27	22	123
6	Đất rừng sản xuất	7,5	6	125

b) Đề xuất phương án giá đất cụ thể.

- Đất ở nông thôn:

Đất ở nông thôn xã Mường Toong: 44.800 đồng/m²,

- Đất nông nghiệp xã Mường Toong:

- Đất chuyên trồng lúa nước 1 vụ: 22.000 đồng/m²;

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác: 20.000 đồng/m².

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác: 16.000 đồng/m²;

- Đất nuôi trồng thủy sản 27.000 đồng/m²;

- Đất trồng cây lâu năm: 27.000 đồng/m²;

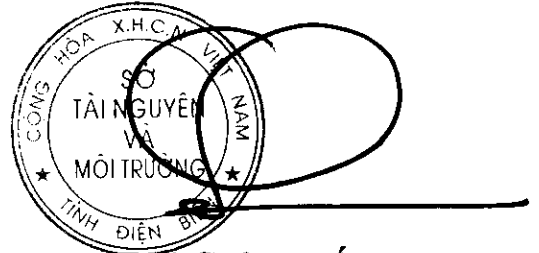
- Đất rừng sản xuất: 7.500 đồng/m².

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

Giá đất cụ thể 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 với lợi ích của nhà nước và lợi ích của nhà đầu tư.

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

GIÁM ĐỐC



Bùi Châu Tuấn

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 01 năm 2019

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: Đường Ngã ba – Huổi Pinh, xã Mường Toong, huyện Mường Nhé, tỉnh Điện Biên

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 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 887/QĐ-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình: Đường Ngã ba -Huổi Pinh xã Mường Toong, huyện Mường Nhé, tỉnh Điện Biên;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 01 năm 2019 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD, ngày tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh về thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể xây dựng công trình: Đường Ngã ba – Huổi Pinh, xã Mường Toong, huyện Mường Nhé.

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: Đường Ngã ba – Huổi Pinh, xã Mường Toong, huyện Mường Nhé như sau:

* Đất ở nông thôn:

Đất ở nông thôn xã Mường Toong: 44.800 đồng/m²,

* Đất nông nghiệp xã Mường Toong:

- Đất chuyên trồng lúa nước 1 vụ: 22.000 đồng/m²;

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác: 20.000 đồng/m².

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác: 16.000 đồng/m²;

- Đất nuôi trồng thủy sản 27.000 đồng/m²;

- Đất trồng cây lâu năm: 27.000 đồng/m²;

- Đất rừng sản xuất: 7.500 đồng/m².

Điều 2: Căn cứ giá đất cụ thể được phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này UBND Huyện Mường Nhé 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 Nhé; 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**