

Số 774 /TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 08 tháng 10 năm 2019

TỜ TRÌNH

Đề nghị thẩm định Phương án bổ sung giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình: Trường Trung học sơ sở xã Chiềng Đông, 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 1493/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Trường Trung học cơ sở xã Chiềng Đông, huyện Tuần Giáo;

Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 15/5/2019 của UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Trường Trung học sơ sở xã Chiềng Đông, huyện Tuần Giáo;

Lý do bổ sung giá đất cụ thể: Sở Tài nguyên và Môi trường đã có tờ trình số 108/TTr-STNMT ngày 8/5/2019 trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể đối với dự án tại Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 15/5/2019 chỉ gồm đất trồng lúa nước 1 vụ, vị trí 1: 48.000 đồng/m². Tuy nhiên trong quá trình tổ chức kê khai, kiểm đếm, lập phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư tại huyện Tuần Giáo gặp phải vướng mắc: diện tích thu hồi sai loại đất, sai tên chủ sử dụng đất. UBND huyện Tuần Giáo đã rà soát, xác minh và điều chỉnh hồ sơ trích đo địa chính tại mảnh trích đo số 50-2019 gồm 01 tờ bản đồ do Công ty TNHH tư vấn và xây dựng Anh Khánh thực hiện ngày 14 tháng 8 năm 2019 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 23 tháng 8 năm 2019. UBND huyện Tuần Giáo đã giải trình

cụ thể tại tờ trình số 1407/TTr-UBND ngày 10/9/2019 của UBND huyện Tuần Giáo về việc đề nghị phê duyệt bổ sung giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng Trường Trung học cơ sở xã Chiềng Đông, huyện Tuần Giáo;

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

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1 là 48.000 đồng/m²

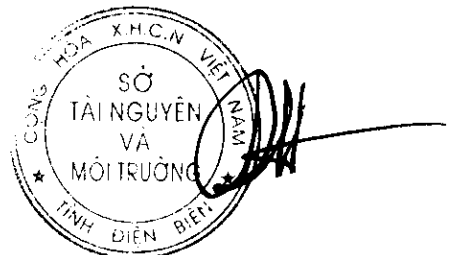
Đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định./.

Nơi nhận:

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

W

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Đăng Nam

Điện Biên, ngày 8 tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Phương án bổ sung giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình: Trường Trung học cơ sở xã Chiềng Đông, 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;

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 1493/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Trường Trung học cơ sở Chiềng Đông, huyện Tuần Giáo;

Tờ trình số 1407/TTr-UBND ngày 10/9/2019 của UBND huyện Tuần Giáo về việc đề nghị phê duyệt bổ sung giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng Trường Trung học cơ sở xã Chiềng Đông, huyện Tuần Giáo;

Báo cáo thuyết minh bổ sung số 59/BC-TTPTQĐ ngày 20/9/2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất.

2. Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất cần định giá.

2.1. Mục đích định giá đất cụ thể: tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

2.2. Thông tin về các thửa đất cần định giá :

- Dự án nằm trên địa bàn xã Chiềng Đông, huyện Tuần Giáo thuộc Mạnh trích đo, chỉnh lý địa chính số 02-2019 gồm 01 tờ bản đồ do Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Anh Khánh thực hiện ngày 14 tháng 01 năm 2019, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 30 tháng 01 năm 2019 với diện tích 6.347,6 m² gồm 54 thửa trong đó:

+ Số thửa đất cần xác định giá: 31 thửa là đất trồng lúa nước 1 vụ (LUK)

+ Số thửa đất không phải xác định giá cụ thể là 23 thửa gồm các loại đất (Đất bằng chưa sử dụng (BCS), Đất giao thông (DGT), Đất sông suối (SON));

- Tuy nhiên trong quá trình tổ chức kê khai, kiểm đếm, lập phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư tại cấp huyện gặp phải vướng mắc: diện tích thu hồi sai loại đất, sai tên chủ sử dụng đất. Do vậy đã điều chỉnh hồ sơ trích đo địa chính tại mảnh trích đo số 50-2019 gồm 01 tờ bản đồ do Công ty TNHH tư vấn và xây dựng Anh Khánh thực hiện ngày 14 tháng 8 năm 2019 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 23 tháng 8 năm 2019; với diện tích 6.347,6 m² gồm 55 thửa trong đó:

+ Số thửa đất cần xác định giá: 46 thửa là đất trồng lúa nước 1 vụ (LUK) và đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK);

+ Số thửa đất không phải xác định giá cụ thể là 9 thửa gồm các loại đất (Đất bằng chưa sử dụng (BCS), Đất giao thông (DGT), Đất sông suối (SON));

- Dự án xây dựng Trường Trung học cơ sở xã Chiềng Đông, huyện Tuần Giáo đã được UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể tại Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 15/5/2019 chỉ gồm đất trồng lúa nước 1 vụ, vị trí 1: 48.000 đồng/m²; Nay xác định giá đất cụ thể bổ sung đối với đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK), vị trí 1;

3. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường.

3.1. Kết quả điều tra:

Tổng số phiếu điều tra bổ sung đối với 01 loại đất đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1 là 03 phiếu;

3.2. Tổng hợp thông tin:

Căn cứ vào chi phí đầu tư vào đất, năng suất bình quân của các loại cây trồng, giá bán bình quân các sản phẩm trên thị trường, lãi suất tiền gửi tiết kiệm 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 cấp tỉnh, 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 của rau bắp cải trồng trên đất bằng trồng cây hàng năm khác là 57 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 7.500 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 vụ là 1.064.500 đồng/1000m²;

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm 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 cấp tỉnh là 6,7%.

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

5. Kết quả xác định giá đất và đề xuất phương án bổ sung giá đất cụ thể.

a) Kết quả xác định giá đất cụ thể:

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

Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1 là 48.000 đồng/m²

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 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên (48.000 đồng/m²/33.000đồng/m²=45%)

b) Đề xuất phương án giá đất cụ thể bổ sung

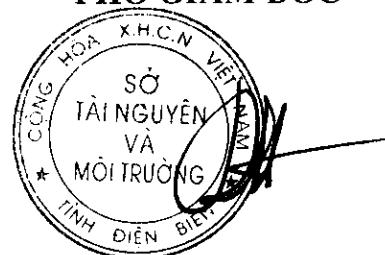
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1 là 48.000 đồng/m²

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

Giá đất cụ thể đề nghị bổ sung tương đối phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội của địa phương nơi có đất bị thu hồi, 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**



Nguyễn Đăng Nam

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 10 năm 2019

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt bổ sung giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Trường Trung học sơ sở xã Chiềng Đông, huyện Tuần Giáo, 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 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 1493/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Trường Trung học cơ sở xã Chiềng Đông, huyện Tuần Giáo;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 10 năm 2019 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD ngày tháng 10 năm 2019 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt bổ sung giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Trường Trung học sơ sở xã Chiềng Đông, huyện Tuần Giáo, như sau:

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1 là 48.000 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.

Các nội dung tại Điều 1 Quyết định này bổ sung nội dung tương ứng đã được phê duyệt tại Quyết số 433/QĐ-UBND ngày 15/5/2019 của UBND tỉnh, các nội dung khác giữ nguyên không thay đổi.

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**