

Số ~~149~~ /TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 4 tháng 6 năm 2020

TỜ TRÌNH

Đề nghị thẩm định Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình: Nâng cấp đường giao thông từ Quốc lộ 12 - Pú Múa - Kết Tinh, xã Mường Mươn, huyện Mường Chà (Thuộc dự án Sắp xếp ổn định dân cư biên giới Việt - Lào, bản Kết Tinh, xã Mường Mươn, huyện Mường Chà, tỉnh Điện Biên)

Kính gửi: Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Điện Biên.
(Sở Tài chính cơ quan thường trực)

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; các Thông tư hướng dẫn Nghị định của chính phủ có liên quan; Thông tư Liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc 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;

Căn cứ Quyết định số 932/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2019 của UBND tỉnh Điện Biên Quyết định phê duyệt dự án Sắp xếp ổn định dân cư biên giới Việt - Lào, bản Kết Tinh, xã Mường Mươn, huyện Mường Chà, tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định số 1037/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2019 của UBND tỉnh Điện Biên Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Nâng cấp đường giao thông từ Quốc lộ 12 - Pú Múa - Kết Tinh, xã Mường Mươn, huyện Mường Chà, tỉnh Điện Biên;

Trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát xác định giá đất cụ thể của Trung tâm Phát triển quỹ đất, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định giá đất cụ thể như sau:

1. Đất ở nông thôn xã Mường Mươn, huyện Mường Chà
- Các trục đường liên thôn, liên bản, vị trí 1: 106.000 đồng/m²

2. Đất nông nghiệp xã Mương Muron, huyện Mương Chà
- Đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ), vị trí 1: 50.000 đồng/m²;
 - Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 28.000 đồng/m²;
 - Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 42.000 đồng/m²; vị trí 2: 38.000 đồng/m²;
 - Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (đất trồng lúa nương), vị trí 1: 26.000 đồng/m²; vị trí 2: 21.000 đồng/m²;
 - Đất rừng sản xuất, vị trí 1: 8.000 đồng/m²; vị trí 2: 7.000 đồng/m².
- Đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh xem xét, thẩm định./.

Nơi nhận:

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

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Đăng Nam

Điện Biên, ngày 4 tháng 6 năm 2020

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình: Nâng cấp đường giao thông từ Quốc lộ 12 - Pú Múa - Kết Tinh, xã Mường Mươn, huyện Mường Chà (Thuộc dự án Sắp xếp ổn định dân cư biên giới Việt - Lào, bản Kết Tinh, xã Mường Mươn, huyện Mường Chà, tỉnh Điện Biên)

(Kèm theo tờ trình số 146 /TTr-STNMT ngày 4 tháng 6 năm 2020 của STNMT)

1. Các 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;

Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài chính, 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 932/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2019 của UBND tỉnh Điện Biên Quyết định phê duyệt dự án Sắp xếp ổn định dân cư biên giới Việt - Lào, bản Kết Tinh, xã Mường Mươn, huyện Mường Chà, tỉnh Điện Biên; Quyết định số 1037/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2019 của UBND tỉnh Điện Biên Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Nâng cấp đường giao thông từ Quốc lộ 12 - Pú Múa - Kết Tinh, xã Mường Mươn, huyện Mường Chà, tỉnh Điện Biên;

Nghị quyết số 139/NQ-HĐND ngày 6 tháng 12 năm 2019 của HĐND tỉnh Điện Biên chấp thuận bổ sung danh mục dự án cần thu hồi đất và dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ vào mục đích khác năm 2020 trên địa bàn tỉnh;

Công văn số 132/UBND-TTQLĐĐ của UBND huyện Mường Chà ngày 07 tháng 2 năm 2020 về việc đề nghị xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ và TĐC dự án xây dựng công trình Nâng cấp đường giao thông từ Quốc lộ 12 - Pú Múa - Kết Tinh, xã Mường Mươn, huyện Mường Chà, tỉnh Điện Biên;

Báo cáo số 65/BC-TTPTQĐ ngày 01/6/2020 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:

Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở 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 cần xác định giá cụ thể nằm trên địa bàn xã Mường Mươn của huyện Mường Chà thuộc các Mảnh trích đo, chỉnh lý địa chính số 83-2019, bao gồm 08 tờ bản đồ do Công ty TNHH Đo đạc bản đồ địa chính thực hiện ngày 18 tháng 12 năm 2019 và được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 20 tháng 12 năm 2019;

Nhu cầu sử dụng đất của dự án là: 181.311,5 m² gồm 279 thửa;

- Tổng số thửa đất cần xác định giá: 241 thửa, cụ thể như sau:

+ Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm (ONT+CLN): 14 thửa;

+ Đất ở nông thôn + đất bằng trồng cây hàng năm khác (ONT+BHK): 27 thửa

+ Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ (LUC): 48 thửa;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 9 thửa;

+ Đất trồng cây lâu năm (CLN): 63 thửa;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (đất trồng lúa nương) (NHK,LUN): 56 thửa;

+ Đất rừng sản xuất (RSX): 24 thửa;

- Tổng số thửa đất không phải xác định giá là 38 thửa bao gồm các loại sau: Đất sông suối (SON), đất đồi núi chưa sử dụng (DCS), đất giao thông (DGT), đất cơ sở giáo dục (DGD), đất thủy lợi (DTL), đất rừng phòng hộ (RPH);

- Vị trí của các thửa đất xác định giá đất cụ thể của dự như sau:

+ Đất ở nông thôn: vị trí 1;

+ Đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ): vị trí 1;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác: vị trí 1;

+ Đất trồng cây lâu năm: vị trí 1, vị trí 2;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (đất trồng lúa nương): vị trí 1, vị trí 2;

+ Đất rừng sản xuất: vị trí 1, vị trí 2;

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

Các thửa đất cần xác định giá của dự án do các hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện Mường Chà.

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 đối với 06 loại đất là 27 phiếu, chia ra các loại đất cụ thể như sau:

- Đất ở nông thôn: 3 phiếu;
- Đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ): 3 phiếu;
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác: 3 phiếu;
- Đất trồng cây lâu năm: 6 phiếu;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác(đất trồng lúa nương): 6 phiếu;
- Đất rừng sản xuất: 6 phiếu;

3.2. Tổng hợp thông tin:

a) Đối với đất ở nông thôn:

Qua điều tra, khảo sát tại khu vực thu hồi đất của dự án cũng như trên địa bàn xã Mường Mươn không có các giao dịch chuyển nhượng thành công trên thị trường, do vậy đơn vị Trung tâm Phát triển quỹ đất đã điều tra, khảo sát tại xã Na Sang, Ma Thì Hồ là các xã có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế- xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực có thửa đất cần định giá. Các giao dịch thành công trên thị trường tại xã Na Sang, Ma Thì Hồ như sau:

S T T	Người chuyển nhượng	Người nhận chuyển nhượng	Diện tích (m ²)	Giá trị chuyển nhượng tại hợp đồng (Đồng)	Số tiền chuyển nhượng điều tra thực tế (Đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Loại đường
1	Vũ Văn Đoàn	Vũ Văn Thắng	466,4	50.000.000	160.000.000	Tháng 9/2019	Đường nhựa 17,5m
2	Giàng A Chìa - Vàng Thị Số	Lò Văn Hùng - Vàng Thị Biết	372,4	30.000.000	300.000.000	Tháng 4/2019	Đường nhựa 15m
3	Vừ A Sinh - Lý Thị Thái	Lê Xuân Vỹ - Vũ Thị Hoàn	704,1	40.000.000	220.000.000	Tháng 5/2020	Đường nhựa 15m

b) 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 6,8% thời gian thu nhập thông tin trong 03 năm liên tục;

Qua điều tra, khảo sát đã thu thập được các thông tin đối với đất nông nghiệp như sau:

- Năng suất bình quân của lúa trồng trên đất trồng lúa 2 vụ là 112 tạ/ha; giá bán bình quân trên thị trường là 8.200 đồng/kg; chi phí bình quân 1 năm là 5.752 đồng/1m²;

- Năng suất bình quân của rau cải bẹ trồng trên đất bằng trồng cây hàng năm khác là 45 tạ/ha; giá bán bình quân trên thị trường là 10.700 đồng/kg; chi phí bình quân 1 năm là 2.923 đồng/1m²;

- Năng suất bình quân của nhãn trồng trên đất trồng cây lâu năm tại vị trí 1 là 48 tạ/ha, giá bán bình quân trên thị trường là 13.000 đồng/kg, chi phí bình quân 1 năm là 3.385 đồng/1m²; tại vị trí 2 là 47,5 tạ/ha, giá bán bình quân trên thị trường là 13.000 đồng/kg, chi phí bình quân 1 năm là 3.585 đồng/1m²;

- Năng suất bình quân của gỗ tạp trồng trên đất rừng sản xuất tại vị trí 1 là 32 m³/ha, giá bán bình quân trên thị trường là 320.000 đồng/m³, chi phí bình quân 1 năm là 500 đồng/1m²; tại vị trí 2 là 32 m³/ha, giá bán bình quân trên thị trường là 320.000 đồng/m³, chi phí bình quân 1 năm là 550 đồng/1m²;

- Đối với loại đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (đất trồng lúa nương) do điều kiện đặc thù tại địa phương người dân canh tác có thời điểm trồng lúa nương, thời điểm khác trồng ngô. Tại thời điểm điều tra, khảo sát xác định giá đất cụ thể người dân đang canh tác ngô nương vì vậy đơn vị Trung tâm Phát triển quỹ đất thu thập thông tin về năng suất bình quân của các loại cây ngô, giá bán bình quân các sản phẩm trên thị trường để xác định giá đất cụ thể đối với loại đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (đất trồng lúa nương): Năng suất bình quân của ngô (2 vụ) trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác tại vị trí 1 là 50 tạ/ha; giá bán bình quân trên thị trường là 7.000 đồng/kg; chi phí bình quân 1 năm là 1.731 đồng/1m²; tại vị trí 2 là 49 tạ/ha; giá bán bình quân trên thị trường là 7.000 đồng/kg; chi phí bình quân 1 năm là 1.978 đồng/1m².

4. Áp dụng phương pháp định giá đất.

- Đối với đất ở nông thôn: Áp dụng theo phương pháp so sánh trực tiếp;

- Đối với đất nông nghiệp: Áp dụng theo phương pháp thu nhập.

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

5.1. Kết quả xác định giá đất:

a) Đối với đất ở nông thôn: “Các trục đường liên thôn, nội thôn bản” vị trí 1 (gồm cả đường bê tông và đường đất). Đơn vị điều tra, khảo sát đã lấy đại diện thửa

đất cần định giá A là thửa đất số 16, tờ bản đồ số 6 là thửa nằm ở vị trí 1 đường đất 3,5m và bê tông 1,5m;

- Các thửa đất so sánh:

+ Thửa đất so sánh B là thửa đất số 2, tờ bản đồ số 37-2019 xã Na Sang thuộc “Đường QL 12 đoạn từ ranh giới xã Mường Mươn đến cầu Mường Mươn”, vị trí 1;

+ Thửa đất so sánh C là thửa đất số 6, tờ bản đồ số 18 xã Ma Thì Hồ thuộc “Đường QL 4H từ cầu bê tông Km20+906 QL4H đến ngã ba đường rẽ bản Ma Thì Hồ 1”;

+ Thửa đất so sánh D là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 20 xã Ma Thì Hồ thuộc “Đường QL 4H từ cầu bê tông Km20+906 QL4H đến ngã ba đường rẽ bản Ma Thì Hồ 1”;

- 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, trạm y tế, trường học, không tập trung đông dân cư, nằm xa trung tâm xã) kém thửa đất C, D (gần chợ, trường học, xa trạm y tế, tập trung đông dân cư, nằm gần trung tâm xã) là 15%; kém thửa đất B (gần chợ, trường học, xa trạm y tế, tập trung đông dân cư, thuận tiện kinh doanh buôn bán, nằm gần trung tâm xã) là 25%;

Nếu coi yếu tố vị trí của thửa đất A là 100% thì các thửa đất C,D là 115%, thửa đất B là 125%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C, D là:

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$\frac{100\% - 125\%}{125\%} = -20,00\%$$

+ So sánh về yếu tố giao thông:

Thửa đất A (đường đất 3,5m và bê tông 1,5m) kém thửa đất C, D (bám đường nhựa 15m) là 28%; kém thửa đất B (bám đường nhựa 17,5m) là 32%;

Nếu coi yếu tố giao thông của thửa đất A là 100% thì các thửa đất C,D là 128%, thửa đất B là 132%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C,D là:

$$\frac{100\% - 128\%}{128\%} = -21,88\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$\frac{100\% - 132\%}{132\%} = -24,24\%$$

+ So sánh về yếu tố hình dạng thửa đất:

Thửa đất A (hình đa giác méo) kém thửa đất B, D (phần đất ở vuông vức) là 5%; kém thửa đất C (hình đa giác) là 2%;

Nếu coi yếu tố hình dạng thửa đất A là 100% thì các thửa đất B, D là 105%, thửa đất C là 102%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B, D là:

$$\frac{100\% - 105\%}{105\%} = -4,76\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 102\%}{102\%} = -1,96\%$$

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

Thửa đất cần định giá A (có kích thước mặt tiền 6m) kém thửa đất B (có kích thước mặt tiền 7,58m) là 2%; kém thửa đất C (có kích thước mặt tiền 22,8m) là 17%; kém thửa đất D (có kích thước mặt tiền 12m) là 10%;

Thửa đất cần định giá A (có chiều sâu là 25,0m) kém thửa đất B (có chiều sâu 13,8m) là 7%; kém thửa đất C, D (có chiều sâu lần lượt là 16,33m và 16,67m) là 4%.

Nếu coi yếu tố diện tích, kích thước của thửa đất A là 100% thì các thửa đất B là 109%, thửa đất C là 121%, thửa đất D là 114% ;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$\frac{100\% - 109\%}{109\%} = -8,26\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 121\%}{121\%} = -17,36\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 114\%}{114\%} = -12,28\%$$

+ So sánh về yếu tố hạ tầng:

Thửa đất cần định giá A (Cos cao từ 3m-5m (địa hình đồi núi)) kém thửa đất B, C, D (Cos bằng phẳng) là 20%

Nếu coi yếu tố cos của thửa đất A là 100% thì các thửa đất B, C, D là 120%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B, C, D là:

$$\frac{100\% - 120\%}{120\%} = -16,67\%$$

+ So sánh về yếu tố cấp nước sạch, điện thông tin liên lạc:

Thửa đất A (cấp nước sạch, điện thông tin liên lạc kém) kém thửa đất B, C, D (cấp nước sạch, điện thông tin liên lạc tốt) là 20%;

Nếu coi yếu tố yếu tố cấp nước sạch, điện thông tin liên lạc của thửa đất A là 100% thì các thửa đất B, C, D là 120%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B, C, D là:

$$\frac{100\% - 120\%}{120\%} = -16,67\%$$

Sau khi điều chỉnh các yếu tố khác biệt của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá (yếu tố vị trí, yếu tố giao thông, yếu tố hình dạng, kích thước thửa đất, yếu tố hạ tầng...) thì 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 106.000 đồng/m²

b) Đối với đất nông nghiệp:

Căn cứ kết quả điều tra thu thập thông tin, áp dụng các phương pháp xác định giá đất cụ thể của các loại đất thuộc dự án.

c) So sánh giá đất điều tra với giá đất quy định tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Điện Biên như sau:

- Đối với đất ở nông thôn xã Mường Mươn: “Các trục đường liên thôn, liên bản”, vị trí 1: 106.000 đồng/m² (Giá đất tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Điện Biên là 90.000 đồng/m²), hệ số K=1,18 lần.

- Đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ), vị trí 1: 50.000 đồng/m² (Giá đất tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Điện Biên là 50.000 đồng/m²), hệ số K=1 lần;

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 28.000 đồng/m² (Giá đất tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Điện Biên là 27.000 đồng/m²), hệ số K=1,04 lần;

- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 42.000 đồng/m² (Giá đất tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Điện Biên là 42.000 đồng/m²), hệ số K=1 lần;

- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 2: 38.000 đồng/m² (Giá đất tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Điện Biên là 38.000 đồng/m²), hệ số K=1 lần;

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (đất trồng lúa nương), vị trí 1: 26.000 đồng/m² (Giá đất tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Điện Biên là 24.000 đồng/m²), hệ số K=1,08 lần;

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (đất trồng lúa nương), vị trí 2: 21.000 đồng/m² (Giá đất tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Điện Biên là 20.000 đồng/m²), hệ số K=1,05 lần;

- Đất rừng sản xuất, vị trí 1: 8.000 đồng/m² (Giá đất tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Điện Biên là 8.000 đồng/m²), hệ số K=1 lần;

- Đất rừng sản xuất, vị trí 2: 7.000 đồng/m² (Giá đất tại Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Điện Biên là 7.000 đồng/m²), hệ số K=1 lần.

5.2. Đề xuất phương án giá đất cụ thể

a) Đất ở nông thôn xã Mường Mươn

- Các trục đường liên thôn, liên bản, vị trí 1: 106.000 đồng/m²

b) Đất nông nghiệp xã Mường Mươn:

- Đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ), vị trí 1: 50.000 đồng/m²;

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 28.000 đồng/m²;

- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 42.000 đồng/m²; vị trí 2: 38.000 đồng/m²;

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (đất trồng lúa nương), vị trí 1: 26.000 đồng/m²; vị trí 2: 21.000 đồng/m²;

- Đất rừng sản xuất, vị trí 1: 8.000 đồng/m²; vị trí 2: 7.000 đồng/m².

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 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 khi triển khai thực hiện dự án xây dựng công trình Nâng cấp đường giao thông từ Quốc lộ 12 - Pú Múa - Kết Tinh, xã Mường Mươn, huyện Mường Chà (Thuộc dự án Sắp xếp ổn định dân cư biên giới Việt - Lào, bản Kết Tinh xã Mường Mươn, huyện Mường Chà, tỉnh Điện Biên).

Trên đây là báo cáo thuyết minh Phương án giá đất cụ thể của Sở Tài nguyên và Môi trường./

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Đăng Nam

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng năm 2020

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện xây dựng công trình: Nâng cấp đường giao thông từ Quốc lộ 12 - Pú Múa - Kết Tinh, xã Mường Mươn, huyện Mường Chà (Thuộc dự án Sắp xếp ổn định dân cư biên giới Việt - Lào, bản Kết Tinh xã Mường Mươn, huyện Mường Chà, 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;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng năm 2020 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD ngày tháng năm 2020 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 để xây dựng công trình: Nâng cấp đường giao thông từ Quốc lộ 12 - Pú Múa - Kết Tinh, xã Mường Mươn, huyện Mường Chà (Thuộc dự án Sắp xếp ổn định dân cư biên giới Việt - Lào, bản Kết Tinh xã Mường Mươn, huyện Mường Chà, tỉnh Điện Biên), như sau:

1. Đất ở nông thôn xã Mường Mươn, huyện Mường Chà

- Các trục đường liên thôn, liên bản, vị trí 1: 106.000 đồng/m²
- 2. Đất nông nghiệp xã Mường Mươn, huyện Mường Chà
 - Đất chuyên trồng lúa nước (lúa 2 vụ), vị trí 1: 50.000 đồng/m²;
 - Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 28.000 đồng/m²;
 - Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 42.000 đồng/m²; vị trí 2: 38.000 đồng/m²;
 - Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (đất trồng lúa nương), vị trí 1: 26.000 đồng/m²; vị trí 2: 21.000 đồng/m²;
 - Đất rừng sản xuất, vị trí 1: 8.000 đồng/m²; vị trí 2: 7.000 đồng/m².

Điều 2: Căn cứ giá đất cụ thể được phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này UBND huyện Mường Chà 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 Chà; 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, TTTH, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**