

Số 160/TTTr-STNMT

Điện Biên, ngày 14 tháng 6 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 thực hiện dự án Nhà máy thủy điện Mường Mươn, xã Ma Thì Hồ và xã Na Sang, huyện Mường Chà, tỉnh Điện Biên

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;

Căn cứ Thông tư Liên tịch 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 1239/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Nhà máy thủy điện Mường Mươn, xã Ma Thì Hồ và xã Na Sang, huyện Mường Chà, tỉnh Điện Biên;

Quyết định số 02/QĐ-HĐQT/ĐBSH.JSC ngày 20 tháng 3 năm 2019 của Công ty CP năng lượng Điện Biên - Sông Hồng về việc phê duyệt Dự án đầu tư Nhà máy thủy điện Mường Mươn;

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

* Xã Na Sang:

- Đất ở tại nông thôn, vị trí 1: 70.000 đồng/m²;
- Đất trồng lúa nước 1 vụ, vị trí 1: 31.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (đất trồng lúa nương), vị trí 1: 20.000 đồng/m²; vị trí 2: 17.000 đồng/m²
- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 35.000 đồng/m²;

- Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 46.000 đồng/m²;

- Đất rừng sản xuất, vị trí 1: 6.500 đồng/m²;

* Xã Ma Thì Hồ:

- Đất ở tại nông thôn, vị trí 1: 49.000 đồng/m²;

- Đất trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1: 42.000 đồng/m²;

- Đất trồng lúa nước 1 vụ, vị trí 1: 31.000 đồng/m²;

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 22.000 đồng/m²;

- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 35.000 đồng/m²;

- Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 46.000 đồng/m²;

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (đất trồng lúa nương), vị trí 1: 20.000 đồng/m²;

- Đất rừng sản xuất, vị trí 1: 6.500 đồng/m²;

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

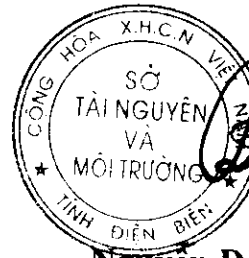
Nơi nhận:

- Như kính gửi;

- Lãnh đạo sở;

- Lưu: VT, CCQLĐĐ, TTPTQĐ.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Đăng Nam

Điện Biên, ngày 14 tháng 6 năm 2019

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Nhà máy thủy điện Mường Mươn, xã Ma Thì Hồ và xã Na Sang, huyện Mường Chà, 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;

Quyết định số 1239/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Nhà máy thủy điện Mường Mươn, xã Ma Thì Hồ và xã Na Sang, huyện Mường Chà, tỉnh Điện Biên;

Quyết định số 02/QĐ-HĐQT/ĐBSH.JSC ngày 20 tháng 3 năm 2019 của Công ty CP năng lượng Điện Biên - Sông Hồng về việc phê duyệt Dự án đầu tư Nhà máy thủy điện Mường Mươn;

Công văn số 359/UBND-TNMT ngày 04 tháng 4 năm 2019 của UBND huyện Mường Chà về việc đề nghị xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ TĐC công trình Thủy điện Mường Mươn, huyện Mường Chà, tỉnh Điện Biên;

Báo cáo thuyết minh số 38/BC-TTPTQĐ ngày 23/5/2019 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: 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 cần xác định giá cụ thể nằm trên địa bàn các xã Na Sang và Ma Thì Hồ của huyện Mường Chà, thuộc các Mảnh trích đo, chỉnh lý địa chính

số 06-2019, bao gồm 04 tờ bản đồ do Công ty cổ phần Thương mại và Phát triển Năng lượng Việt thực hiện ngày 01 tháng 3 năm 2019 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 28 tháng 3 năm 2019;

- Diện tích đất của dự án là: 780.789,1 m²; 187 thửa; số thửa đất cần xác định giá: 170 thửa; số thửa không cần xác định giá 17 thửa.

- Xã Na Sang 88 thửa gồm:

+ Đất ở tại nông thôn (ONT): 01 thửa;

+ Đất trồng lúa nước 1 vụ (LUK): 02 thửa;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (bao gồm cả NHK và LUN): 71 thửa;

+ Đất trồng cây lâu năm (CLN): 03 thửa;

+ Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 05 thửa;

+ Đất rừng sản xuất (RSX): 06 thửa;

* Xã Ma Thì Hồ 82 thửa gồm.

+ Đất ở tại nông thôn (ONT): 04 thửa;

+ Đất trồng lúa nước 2 vụ (LUC): 01 thửa;

+ Đất trồng lúa nước 1 vụ (LUK): 01 thửa;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 14 thửa;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (bao gồm cả NHK và LUN): 35 thửa;

+ Đất trồng cây lâu năm (CLN): 01 thửa;

+ Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 04 thửa;

+ Đất rừng sản xuất (RSX): 22 thửa;

- Tổng số thửa đất không phải xác định giá là 17 thửa bao gồm các loại sau: Đất sông suối (SON); đất đồi núi chưa sử dụng (DCS); đất giao thông (DGT).

- Vị trí của các thửa đất: vị trí 1 và vị trí 2.

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

Các thửa đất cần thu hồi để thực hiện 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 08 loại đất trên địa bàn của 2 xã là 39 phiếu, chia ra các loại đất cụ thể như sau:

* Xã Na Sang:

+ Đất trồng lúa nước 1 vụ (LUK) Vị trí 1: 03 phiếu;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (bao gồm cả NHK và LUN):
Vị trí 1 và vị trí 2: 06 phiếu;

+ Đất trồng cây lâu năm (CLN) Vị trí 1: 03 phiếu;

+ Đất nuôi trồng thủy sản (NTS) Vị trí 1: 03 phiếu;

+ Đất rừng sản xuất (RSX) Vị trí 1: 03 phiếu;

* Xã Ma Thì Hồ:

+ Đất trồng lúa nước 2 vụ (LUC) Vị trí 1: 03 phiếu;

+ Đất trồng lúa nước 1 vụ (LUK) Vị trí 1: 03 phiếu;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK) Vị trí 1: 03 phiếu;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (bao gồm cả NHK và LUN) Vị
trí 1: 03 phiếu;

+ Đất trồng cây lâu năm (CLN) Vị trí 1: 03 phiếu;

+ Đất nuôi trồng thủy sản (NTS) Vị trí 1: 03 phiếu;

+ Đất rừng sản xuất (RSX) Vị trí 1: 03 phiếu.

3.2. Tổng hợp thông tin:

*** Đối với đất ở tại nông thôn:**

Khu vực xã Ma Thì Hồ, xã Na Sang trên địa bàn huyện Mường Chà không có giao dịch chuyển nhượng, không có đất trúng đấu giá trong vòng 2 năm trở lại đây đối với đất ở tại nông thôn.

*** Đối với đất nông nghiệp:**

Thu thập các thông tin về 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 (*tại khu vực thực hiện dự án*), 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 là 6,7%; thông qua phỏng vấn trực tiếp người dân sử dụng đất.

- Xã Na Sang:

+ Năng suất bình quân của lúa trồng trên đất trồng lúa 1 vụ là 60 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 8.000 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm là 2.634.567 đồng/1000m²;

+ Năng suất bình quân của ngô trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác vị trí 1 là 48 tạ/ha, vị trí 2 là 46 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 6.500 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm cho vị trí 1 là 1.785.800 đồng/1000m², vị trí 2 là 1.847.833 đồng/1000m²;

+ Năng suất bình quân của nhãn trồng trên đất trồng cây lâu năm là 47 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 10.000 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm là 2.260.000 đồng/ha;

+ Năng suất của cá hỗn hợp nuôi trên đất nuôi trồng thủy sản là 22 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 30.000 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm là 3.533.333 đồng/1000m²;

+ Năng suất của gỗ tạp trồng trên đất rừng sản xuất là 33m³/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 320.000 đồng/m²; Chi phí bình quân 1 năm là 600.000 đồng/1000m²;

- Xã Ma Thi Hồ:

+ Năng suất bình quân của lúa trồng trên đất trồng lúa 2 vụ là 110 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 7.800 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm là 5.826.500 đồng/1000m²;

+ Năng suất bình quân của lúa trồng trên đất trồng lúa 1 vụ là 60 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 7.800 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm là 2.617.067 đồng/1000m²;

+ Năng suất bình quân của rau cải bẹ trồng trên đất bằng trồng cây hàng năm khác là 44,5 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 9.600 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm là 2.814.100 đồng/1000m²;

+ Năng suất bình quân của nhãn trồng trên đất trồng cây lâu năm là 47 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 10.000 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm là 2.260.000 đồng/ha;

+ Năng suất của cá hỗn hợp nuôi trên đất nuôi trồng thủy sản là 22 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 30.000 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm là 3.533.333 đồng/1000m²;

+ Năng suất bình quân của ngô trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác vị trí 1 là 48 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 6.500 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm là 1.784.600 đồng/ha;

+ Năng suất của gỗ tạp trồng trên đất rừng sản xuất là 33m³/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 320.000 đồng/m²; Chi phí bình quân 1 năm là 600.000 đồng/1000m²

4. Áp dụng phương pháp định giá đất.

- Đất ở nông thôn: Do khu vực thu hồi đất trên địa bàn 02 xã Na Sang và xã Ma Thi Hồ huyện Mường Chà không bảo đảm thông tin giao dịch để áp dụng các phương pháp định giá đất (Tại xã Ma Thi Hồ có xác nhận của UBND xã ngày 17/5/2019 và xã Na Sang có xác nhận của UBND xã ngày 17/5/2019 về việc không đủ các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ năm 2017 tới nay).

Do vậy áp dụng theo phương pháp hệ số điều chỉnh: giá đất cụ thể bằng giá đất tại bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh năm 2019 (Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 08/01/2019 của UBND tỉnh)

- 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.

a) Kết quả xác định giá đất:

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 của UBND tỉnh (%)
I	Xã Na Sang			
1	Đất ở tại nông thôn: Đường liên thôn, liên bản, vị trí 1	70	50	140
2	Đất trồng lúa nước 1 vụ, vị trí 1	31	24	129
3	Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1	35	28	125
4	Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1	46	36	128
5	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (đất trồng lúa nương), vị trí 1	20	16	125
6	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (đất trồng lúa nương), vị trí 2	17	14	121
7	Đất rừng sản xuất, vị trí 1	6,5	5	130
II	Xã Ma Thi Hồ			
1	Đất ở tại nông thôn: Đường liên thôn, liên bản, vị trí 1	49	35	140
2	Đất trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1	42	30	140
3	Đất trồng lúa nước 1 vụ, vị trí 1	31	22	141
4	Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1	22	16	138
5	Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1	35	26	135
6	Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1	46	36	128
7	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (đất trồng lúa nương), vị trí 1	20	14	143
8	Đất rừng sản xuất, vị trí 1	6,5	5	130

b) Đề xuất phương án giá đất cụ thể.

* Xã Na Sang:

- Đất ở tại nông thôn, vị trí 1: 70.000 đồng/m²;
- Đất trồng lúa nước 1 vụ, vị trí 1: 31.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (đất trồng lúa nương): vị trí 1: 20.000 đồng/m²; vị trí 2: 17.000 đồng/m²
- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 35.000 đồng/m²;
- Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 46.000 đồng/m²;
- Đất rừng sản xuất, vị trí 1: 6.500 đồng/m²;

* Xã Ma Thi Hồ:

- Đất ở tại nông thôn, vị trí 1: 49.000 đồng/m²;
- Đất trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1: 42.000 đồng/m²;
- Đất trồng lúa nước 1 vụ, vị trí 1: 31.000 đồng/m²;
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 22.000 đồng/m²;
- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 35.000 đồng/m²;
- Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 46.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (đất trồng lúa nương), vị trí 1: 20.000 đồng/m²;
- Đất rừng sản xuất, vị trí 1: 6.500 đồng/m²;

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

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 6 năm 2019

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Nhà máy thủy điện Mường Mươn, xã Ma Thì Hồ và xã Na Sang, 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;

Căn cứ Thông tư Liên tịch 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 1239/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Nhà máy thủy điện Mường Mươn, xã Ma Thì Hồ và xã Na Sang, huyện Mường Chà, tỉnh Điện Biên;

Quyết định số 02/QĐ-HĐQT/ĐBSH.JSC ngày 20 tháng 3 năm 2019 của Công ty CP năng lượng Điện Biên - Sông Hồng về việc phê duyệt Dự án đầu tư Nhà máy thủy điện Mường Mươn;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 6 năm 2019 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD ngày tháng 6 năm 2019 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 thực hiện dự án Nhà máy thủy điện Mưòng Mưon, xã Ma Thì Hồ và xã Na Sang, huyện Mưòng Chà, tỉnh Điện Biên, như sau:

* Xã Na Sang:

- Đất ở tại nông thôn, vị trí 1: 70.000 đồng/m²;
- Đất trồng lúa nước 1 vụ, vị trí 1: 31.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (đất trồng lúa nương): vị trí 1: 20.000 đồng/m²; vị trí 2: 17.000 đồng/m²
- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 35.000 đồng/m²;
- Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 46.000 đồng/m²;
- Đất rừng sản xuất, vị trí 1: 6.500 đồng/m²;

* Xã Ma Thì Hồ:

- Đất ở tại nông thôn, vị trí 1: 49.000 đồng/m²;
- Đất trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1: 42.000 đồng/m²;
- Đất trồng lúa nước 1 vụ, vị trí 1: 31.000 đồng/m²;
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 22.000 đồng/m²;
- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 35.000 đồng/m²;
- Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 46.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (đất trồng lúa nương), vị trí 1: 20.000 đồng/m²;
- Đất rừng sản xuất, vị trí 1: 6.500 đồng/m²;

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**