

Số 223/TT-STNMT

Điện Biên, ngày 7 tháng 9 năm 2018

TỜ TRÌNH

Đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư và giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng: Hồ chứa nước Ảng Cang, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng

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;

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;

Căn cứ Quyết định số 1852/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2009 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Hồ chứa nước Ảng Cang, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng;

Căn cứ Quyết định số 1298/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Hồ chứa nước Ảng Cang, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng;

Căn cứ Quyết định số 1597/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2017 của UBND huyện Mường Ảng về việc phê duyệt thiết kế bổ sung quy hoạch chi tiết khu TĐC bản Mánh Đanh thuộc dự án ĐTXD hồ chứa nước Ảng điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Hồ chứa nước Ảng Cang, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng;

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

- + Trục 1: Đường đất cấp phối sỏi suối rộng 5m giá 72.000 đồng/m²;
- + Trục 2: Đường BTXM rộng 4m giá 60.000 đồng/m²;
- + Trục 3: Đường đất cấp phối sỏi suối rộng 9m giá 72.000 đồng/m².

Điện Biên, ngày 7 tháng 9 năm 2018

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư và giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng: Hồ chứa nước Áng Cang, xã Áng Cang, huyện Mường Ảng.

Kèm theo Tờ trình số 223/Tr-STNMT ngày 7/9/2018 của sở TNMT)

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; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ 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 30/6/2014 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; 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 1852/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2009 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Hồ chứa nước Áng Cang, xã Áng Cang, huyện Mường Ảng;

Quyết định số 1298/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Hồ chứa nước Áng Cang, xã Áng Cang, huyện Mường Ảng;

Quyết định số 1597/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2017 của UBND huyện Mường Ảng về việc phê duyệt thiết kế bổ sung quy hoạch chi tiết khu TĐC bản Mánh Đanh thuộc dự án ĐTXD hồ chứa nước Áng điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Hồ chứa nước Áng Cang, xã Áng Cang, huyện Mường Ảng;

Báo cáo thuyết minh phương án giá đất cụ thể số 57/BC-TTPTQĐ ngày 04/9/2018 của Trung tâm Phát triển quỹ đất,

2. Xác định giá đất cụ thể:

2.1. Mục đích định giá đất cụ thể.

Làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất tái định cư và giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình: Hồ chứa nước Ảng Cang, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng.

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 gồm 29 thửa; diện tích: 10.200m²;

- Địa chỉ các thửa đất: Bản Mánh Đanh, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng,

- Loại đất cần xác định giá: đất ở tại nông thôn.

- Khu đất quy hoạch gồm gồm 03 trục đường, 22 thửa diện tích 400m² (kích thước 20 x 20m); 07 thửa diện tích 200m² (kích thước (10x20m), bám các trục đường như sau:

+ Trục 1, đường cấp phối sỏi suối rộng 5m

+ Trục 2, đường bê tông xi măng rộng 4m

+ Trục 3, đường cấp phối sỏi suối rộng 9m (đường lên nhà máy nước)

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

Quyết định số 1597/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2017 của UBND huyện Mường Ảng về việc phê duyệt thiết kế bổ sung quy hoạch chi tiết khu TĐC bản Mánh Đanh thuộc dự án ĐTXD hồ chứa nước Ảng điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Hồ chứa nước Ảng Cang, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng;

Các thửa đất cần xác định giá thuộc Bản vẽ phân ô (thửa) đất đã được UBND huyện Mường Ảng, phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường, ban Quản lý dự án, UBND xã Ảng Cang xác nhận ngày 05/5/2018.

2.3. Kết quả điều tra, phân tích, tổng hợp thông tin.

- Khu đất xây dựng khu tái định cư bản Mánh Đanh nằm trên địa bàn xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng, đây là xã đặc biệt khó khăn của huyện Mường Ảng, giao thông đi lại khó khăn nhất là vào mùa mưa; là bản dân tộc Thái sinh sống từ lâu đời, nhu cầu mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu vực không có do vậy không đủ thông tin để xác định giá đất cụ thể theo quy định.

- Qua khảo sát tại thực địa khu đất TĐC bản Mánh Đanh có đặc thù về địa hình là sườn dốc. Trục 1 (Trục chính) mặt đường bằng cấp phối sỏi suối 5m là trục chính, sau khi ổn định dân cư sẽ nâng cấp, đầu nối vào tuyến 1H. Trục 2 tuy là đường bê tông xi măng nhưng từ trục 1 (Trục chính) vào hết trục 2 là ngõ cụt nên hạn chế về phát triển kinh tế - xã hội. Trục 3 (dự kiến vào nhà máy nước) có mặt đường bằng cấp phối sỏi suối rộng 9m, mặt đường rộng hơn trục 1 là 4m, rộng hơn trục 2 là 5m nhưng ở vị trí cao hơn, địa hình là sườn dốc không thuận lợi;

- Khu đất này có điều kiện tự nhiên, kinh tế-xã hội tương đồng với các bản vùng thấp nằm ven trục đường dân sinh nội xã, liên bản, có mức giá UBND tỉnh

quy định vị trí 1 là 60.000đồng/m², vị trí 2 là 50.000đồng/m² trong đó trực 1, trực 3 tương đương vị trí 1; trực 2 tương đương vị trí 2.

2.4. Đề xuất phương án giá đất cụ thể.

- Giá cụ thể tính theo phương pháp hệ số điều chỉnh (giá đất UBND tỉnh quy nhân với hệ số điều chỉnh quy định tại quyết định 1284/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 của UBND tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Điện Biên năm 2018.

Bảng giá đất theo Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014, **Âng**, bảng 2: Bảng giá đất ở nông thôn, xã **Âng Càng** – Các bản vùng thấp (ven trục đường dân sinh nội xã, liên bản, vị trí 1 - đơn giá 60.000 đồng/m², vị trí 2 – đơn giá 50.000 đồng/m²); hệ số theo quyết định 1284/QĐ-UBND là 1,2, cụ thể:

Đất ở tại nông thôn khu TĐC số 1 (bản **Mánh Đanh**) khu bổ sung, xã **Âng Càng**:

- + Trục 1: Đường đất cấp phối sỏi suối rộng 5m
60.000 đồng/m² x 1,2 lần = 72.000 đồng/m²;
- + Trục 2: Đường BTXM rộng 4m
50.000 đồng/m² x 1,2 lần = 60.000 đồng/m²;
- + Trục 3: Đường đất cấp phối sỏi suối rộng 9m
60.000 đồng/m² x 1,2 lần = 72.000 đồng/m².

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

Giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư và giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất tại khu tái định cư bản **Mánh Đanh** xã **Âng Càng** tương đối phù hợp với thu nhập của người sử dụng đất, phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, tạo điều kiện thuận lợi trong việc ổn định đời sống cho các hộ gia đình, cá nhân;

Sở Tài nguyên và Môi trường trình 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**



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 sử dụng đất khi giao đất tái định cư và giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng công trình Hồ chứa nước Ăng Cang, xã Ăng Cang, huyện Mường Ảng

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;

Căn cứ Quyết định số 1852/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2009 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Hồ chứa nước Ăng Cang, xã Ăng Cang, huyện Mường Ảng;

Căn cứ Quyết định số 1298/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Hồ chứa nước Ăng Cang, xã Ăng Cang, huyện Mường Ảng;

Căn cứ Quyết định số 1597/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2017 của UBND huyện Mường Ảng về việc phê duyệt thiết kế bổ sung quy hoạch chi tiết khu TĐC bản Mánh Đanh thuộc dự án ĐTXD hồ chứa nước Ăng điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Hồ chứa nước Ăng Cang, xã Ăng Cang, huyện Mường Ảng;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 9 năm 2018 (kèm theo Thông báo số /TB-HĐTĐGD,

ngày tháng 9 năm 2018 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh về thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất dự án án đầu tư xây dựng công trình Hồ chứa nước Ảng Cang, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng)

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư và giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng công trình Hồ chứa nước Ảng Cang, xã Ảng Cang, huyện Mường Ảng, như sau:

Đất ở nông thôn

- + Trục 1: Đường đất cấp phối sỏi suối rộng 5m giá 72.000 đồng/m²;
- + Trục 2: Đường BTXM rộng 4m giá 60.000 đồng/m²;
- + Trục 3: Đường đất cấp phối sỏi suối rộng 9m giá 72.000 đồng/m².

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

