

Số 323/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 03 tháng 11 năm 2018

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: Xây dựng thao trường huấn luyện của lực lượng vũ trang thành phố Điện Biên Phủ

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 1583a/QĐ-UBND ngày 6 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng công trình: Xây dựng thao trường huấn luyện của lực lượng vũ trang thành phố Điện Biên Phủ;

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

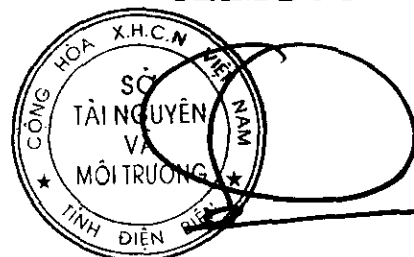
- Đất trồng cây lâu năm - vị trí 1: 71.000 đồng/m²;
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác - vị trí 1: 63.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác - vị trí 1: 40.000 đồng/m²;

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

Nơi nhận:

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

GIÁM ĐỐC



Bùi Châu Tuấn

Điện Biên, ngày 03 tháng 11 năm 2018

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Xây dựng thao trường huấn luyện của lực lượng vũ trang thành phố Điện Biên Phủ

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;

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 1583a/QĐ-UBND ngày 6 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng công trình: Xây dựng thao trường huấn luyện của lực lượng vũ trang thành phố Điện Biên Phủ;

Tờ trình số 767/TTr-BCH ngày 24 tháng 9 năm 2018 về việc đề nghị xác định giá đất, tài sản, vật kiến trúc trên đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ dự án đầu tư xây dựng công trình: Thao trường huấn luyện của lực lượng vũ trang thành phố Điện Biên Phủ;

Báo cáo thuyết minh số 102/BC-TTPTQĐ ngày 28/11/2018 của Trung tâm phát triển quỹ đất.

2. Xác định giá đất cụ thể:

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

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 cụ thể nằm trên địa bàn xã Thanh Minh thành phố Điện Biên Phủ thuộc Mảnh trích đo địa chính số 02-2016, gồm 01 tờ bản đồ do Công ty CP tư vấn Trường Thịnh thực hiện ngày 5 tháng 12 năm 2016, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên thẩm định và phê duyệt ngày 6 tháng 12 năm 2016

- Nhu cầu sử dụng đất của dự án là: 60.006,9 m² gồm 26 thửa;
- Tổng số thửa đất cần xác định giá là 25 thửa gồm:
 - + Đất trồng cây lâu năm (CLN): 7 thửa;
 - + Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 2 thửa;
 - + Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK): 16 thửa;
- Tổng số thửa đất không phải xác định giá đất cụ thể: 01 thửa là đất sông, suối, kênh, ngách (SON);
- Vị trí của các thửa đất xác định giá đất cụ thể của dự án: là vị trí 1.

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

Các thửa đất cần thu hồi để thực hiện dự án đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các thửa đất đang trực tiếp sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố Điện Biên Phủ năm 2018.

3. Đánh giá tình hình, kết quả điều tra, phân tích tổng hợp thông tin

3.1. Kết quả điều tra: Tổng số phiếu điều tra đối với đất trồng cây lâu năm là 9 phiếu gồm:

- Đất trồng cây lâu năm: 3 phiếu
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác: 3 phiếu
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác: 3 phiếu

3.2. Tổng hợp thông tin: 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 6,7% 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

- Năng suất bình quân của nhãn trồng trên đất trồng cây lâu năm là 52,5 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 13.000 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 2.060.000 đồng/1000m²;

- Năng suất bình quân của rau cải bẹ trồng trên đất bằng trồng cây hàng năm là 65,5 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 11.000 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 3.014.100 đồng/1000m²;

- Năng suất bình quân của ngô 2 vụ trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm là 63 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 6.700 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 1.533.000 đồng/1000m²

4. Áp dụng phương pháp định giá đất: Áp dụng 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 phương án giá đất.

Căn cứ kết quả điều tra thu thập thông tin, áp dụng phương pháp xác định giá đất cụ thể. Xác định phương án giá đất cụ thể đối với đất nông nghiệp như sau:

* Đất trồng cây lâu năm (CLN) căn cứ vào các thông tin thu thập được xác định thu nhập bình quân mỗi năm của thửa đất cần định giá trên diện tích 1000m²:

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

Diễn giải	ĐVT	2017
Sản lượng thu hoạch	Kg	525
Giá bán bình quân năm	đồng/kg	13.000
Tổng thu nhập	đồng	6.825.000
Chi phí sản xuất	đồng	2.060.000
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	%/năm	6,7

- Thu nhập bình quân một năm = 525 x 13.000 = 6.825.000 đồng;

- Chi phí bình quân một năm = 2.060.000 đồng;

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

$$6.825.000 \text{ đồng} - 2.060.000 \text{ đồng} = 4.765.000 \text{ đồng};$$

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm là:

$$\frac{7\% + 6\% + 7\%}{3} = 6,7\%$$

- Giá trị của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá trị của thừa đất cần định giá} = \frac{4.765.000 \text{ đồng}}{6,7} \times 100 = 71.119.403 \text{ đồng}$$

- Giá đất của thừa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thừa đất cần định giá} = \frac{71.119.403 \text{ đồng}}{1.000 \text{ m}^2} = 71.119 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 71.000 đồng/m²;

Kết luận: Giá đất của thừa đất cần định giá là 71.000 đồng/m²;

* Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK) căn cứ vào các thông tin thu thập được xác định thu nhập bình quân mỗi năm của thừa đất cần định giá với diện tích 1000m²:

Nội dung	ĐVT	2015	2016	2017
Sản lượng thu hoạch	Kg	656,0	655,0	655,0
Giá bán bình quân năm	đồng/kg	10.000	11.000	12.000
Tổng thu nhập	đồng	6.560.000	7.205.000	7.860.000
Chi phí sản xuất	đồng	3.003.500	3.011.800	3.027.000
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	%/năm	7	6	7

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{6.560.000 + 7.205.000 + 7.860.000}{3} = 7.208.333 \text{ đồng}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{3.003.500 + 3.011.800 + 3.027.000}{3} = 3.014.100 \text{ đồng}$$

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

$$7.208.333 \text{ đồng} - 3.014.100 \text{ đồng} = 4.194.233 \text{ đồng}$$

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm là:

$$\frac{7\% + 6\% + 7\%}{3} = 6,7\%$$

- Giá trị của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{4.194.233 \text{ đồng}}{6,7} \times 100 = 62.913.500 \text{ đồng}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{62.913.500 \text{ đồng}}{1.000 \text{ m}^2} = 62.914 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 63.000 đồng/m²

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 63.000 đồng/m²;

* Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK) căn cứ vào các thông tin thu thập được xác định thu nhập bình quân mỗi năm của thửa đất cần định giá với diện tích 1000m²:

Nội dung	ĐVT	2015	2016	2017
Sản lượng thu hoạch	Kg	630	630	630
Giá bán bình quân năm	đồng/kg	6.500	6.500	7.000
Tổng thu nhập	đồng	4.095.000	4.095.000	4.410.000
Chi phí sản xuất	đồng	1.531.000	1.534.000	1.534.000
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	%/năm	7	6	7

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{4.095.000 + 4.095.000 + 4.410.000}{3} = 4.200.000 \text{ đồng}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{1.531.000 + 1.534.000 + 1.534.000}{3} = 1.533.000 \text{ đồng}$$

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

$$4.200.000\text{đồng} - 1.533.000\text{đồng} = 2.667.000\text{ đồng}$$

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm là:

$$\frac{7\% + 6\% + 7\%}{3} = 6,7\%$$

- Giá trị của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{2.667.000\text{đồng}}{6,7} \times 100 = 40.005.000\text{ đồng}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{40.005.000\text{ đồng}}{1.000\text{m}^2} = 40.005\text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 40.000 đồng/m²

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 40.000 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:

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 quy định
1	Đất trồng cây lâu năm (CLN) – vị trí 1	71	58	122
2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK) - vị trí 1	63	50	126
3	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK) - vị trí 1	40	32	125

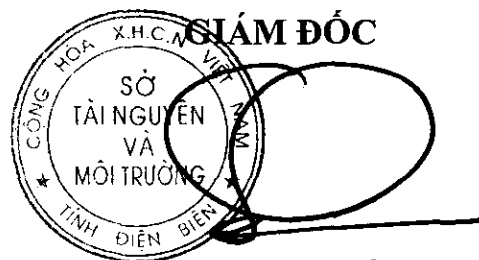
5.2. Đề xuất phương án giá đất cụ thể

- Đất trồng cây lâu năm - vị trí 1: 71.000 đồng/m²;
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác - vị trí 1: 63.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác - vị trí 1: 40.000 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 giá thị trường trong điều kiện bình thường, với điều kiện kinh tế xã hội của địa phương nơi có đất bị thu hồi, phù hợp với thu nhập của người sử dụng đất, 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./.



Bùi Châu Tuấn

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 11 năm 2018

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi
Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Xây dựng thao trường huấn
luyện của lực lượng vũ trang thành phố Điện Biên Phủ**

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 1583a/QĐ-UBND ngày 6 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng công trình: Xây dựng thao trường huấn luyện của lực lượng vũ trang thành phố Điện Biên Phủ;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 11 năm 2018 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD ngày tháng 11 năm 2018 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: Xây dựng thao trường huấn luyện của lực lượng vũ trang thành phố Điện Biên Phủ, như sau:

- Đất trồng cây lâu năm - vị trí 1: 71.000 đồng/m²;

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác - vị trí 1: 63.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác - vị trí 1: 40.000 đồng/m²;

Điều 2: Căn cứ giá đất cụ thể được phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này UBND thành phố Điện Biên Phủ 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 thành phố Điện Biên Phủ ; 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**