

**UBND TỈNH ĐIỆN BIÊN
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1007/STNMT-QLĐĐ

Điện Biên, ngày 06 tháng 12 năm 2018

V/v phúc đáp công văn số 1223/UBND-TNMT ngày 08/11/2018 của UBND huyện Mường Ảng về việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.

Kính gửi: UBND huyện Mường Ảng

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được văn bản số 1223/UBND-TNMT ngày 08 tháng 11 năm 2018 của UBND huyện Mường Ảng về việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.

Sau khi nghiên cứu, xem xét đề nghị của UBND huyện, đối chiếu với các quy định hiện hành. Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Căn cứ để xây dựng giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với thửa đất số 76 cần xác định giá đất cụ thể có diện tích 243,0 m²; vị trí tiếp giáp mặt đường nhựa, gần chợ, gần trường học, xa bệnh viện, tập trung đông dân cư; giá đất theo bảng giá 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh Điện Biên là 3.000.000 đồng/m². Tuy nhiên được so sánh với 03 thửa đất có vị trí tiếp giáp mặt đường nhựa đi Ảng Nưa, không gần chợ, trường học, xa bệnh viện, tập trung đông dân cư; giá đất theo bảng giá 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh Điện Biên là 950.000 đồng/m².

Điều 3 thông tư 36/2014/TT-BTNMT "...Trường hợp tại khu vực định giá không đủ thông tin về giá đất thì thu thập thông tin tại khu vực lân cận 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".

Từ quy định trên Trung tâm phát triển Quỹ đơn vị được giao nhiệm vụ điều tra, xác định giá đất cụ thể đã lựa chọn 03 thửa đất để so sánh (tại tổ dân phố 6 thị trấn Mường Ảng, các thửa đất bám đường nhựa rẽ đi Ảng Nưa) có đặc điểm tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với thửa đất cần định giá thuộc tổ 7 thị trấn Mường Ảng. Trên cơ sở phân tích so sánh các yếu tố tương đồng, các yếu tố khác biệt để điều chỉnh mức giá cho hợp. Từ những yếu tố khác biệt như thửa đất cần định giá có vị trí thuận lợi hơn là gần chợ, gần trường học và có diện tích mặt tiền rộng hơn nên thửa đất cần định giá xác định giá cụ thể là 6.900.000 đồng/m², suy ra K= 2,3 lần so với bảng giá đất UBND tỉnh quy định. Mức giá này tương đối phù hợp với giá thị trường trong điều kiện bình thường tại khu vực huyện Mường Ảng, hơn nữa mức giá này đã được UBND huyện Mường Ảng thống nhất cao, đảm bảo hài hòa lợi ích của người sử dụng đất, lợi ích của nhà nước và đã được Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định.

2. Cơ sở nào để xác định giá đất vị trí 2 của thửa đất

- Việc xác định vị trí dựa vào quy định của UBND tỉnh (Quyết định giá đất hàng năm từ trước đến nay của UBND tỉnh).

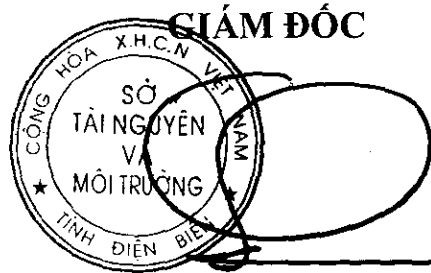
- Việc xác định giá đất của các vị trí căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế thuận lợi, khả năng sinh lời,...do vậy các vị trí sau có mức giá thấp hơn so với vị trí trước, cụ thể:

Xét về một thửa đất có chiều sâu thửa đất quá 20m thì vị trí 01 cách chỉ giới đường tối đa 20m, vị trí 02, vị trí 3 còn lại không có lợi thế thương mại nếu như không có vị trí 01, do vậy không có cơ sở để so sánh giá. Theo quy định từ các năm trước UBND các huyện xây dựng bảng giá đất hàng năm được Hội đồng nhân dân các huyện và thường trực huyện ủy thông qua trình UBND tỉnh ban hành (hệ số giữa các vị trí từ khoảng 0,3 đến 0,6 tùy từng đường, từng khu vực). Việc xác định giá đất tại các vị trí 2,3,4 dựa trên cơ sở kê thừa bảng giá đất từ những năm trước và được sự thống nhất của UBND huyện là đảm bảo không chênh lệch với tỉ lệ giữa vị trí 1 và vị trí 2 của đoạn đường quốc lộ 279.

3. Từ những thắc mắc của người dân đề nghị UBND huyện Mường Ảng tuyên truyền, vận động và giải thích rõ cho người dân hiểu và nghiêm túc thực hiện các quyết định của UBND tỉnh./..:

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ, TTPTQĐ. *1/12*



Bùi Châu Tuấn