

Số *156*/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày *21* tháng 6 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 xây dựng dự án: khu đô thị mới Nam Thanh
Trường, 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;

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 1198/QĐ-UBND ngày 02/12/2011 của UBND tỉnh Điện Biên về việc chấp thuận đầu tư dự án Đô thị Hoàng Anh tại phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên (nay là dự án Khu đô thị mới Nam Thanh Trường);

Căn cứ Thông báo số 456-TB/TU ngày 3/4/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Nam Thanh Trường;

Căn cứ Văn bản số 876/UBND-TH ngày 11/4/2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc triển khai thông báo số 456-TB/TU ngày 3/4/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh Ủy;

Căn cứ Quyết định số 316/QĐ-UBND ngày 18/4/2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Đô thị mới Nam Thanh Trường;

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

Đất nông nghiệp:

+ Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 82.000 đồng/m²;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 70.000 đồng/m²;

+ Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 60.000 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. *1/17*

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phan Hiền

Điện Biên, ngày 21 tháng 6 năm 2018

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình dự án: khu đô thị mới Nam Thanh Trường, Thành phố Điện Biên Phủ

(Kèm theo Tờ trình số 156 /TTr-STNMT ngày 21/6/2018 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 /5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

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; các Thông tư hướng dẫn Nghị định của chính phủ có liên quan;

Quyết định số 1198/QĐ-UBND ngày 02/12/2011 của UBND tỉnh Điện Biên về việc chấp thuận đầu tư dự án Đô thị Hoàng Anh tại phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên (nay là dự án Khu đô thị mới Nam Thanh Trường);

Thông báo số 456-TB/TU ngày 3/4/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Nam Thanh Trường;

Văn bản số 876/UBND-TH ngày 11/4/2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc triển khai thông báo số 456-TB/TU ngày 3/4/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh Ủy;

Quyết định số 316/QĐ-UBND ngày 18/4/2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Đô thị mới Nam Thanh Trường;

Công văn số 20/CV-HA, ngày 11/6/2018 của Công ty TNHH Đầu tư thương mại và dịch vụ Hoàng Anh. V/v đề nghị xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự án: đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Nam Thanh Trường;

Báo cáo thuyết minh phương án giá đất 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 làm cơ sở 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 xác định giá cụ thể nằm trên địa bàn 2 huyện là phường Thanh Trường thành phố Điện Biên Phủ và xã Thanh Hưng huyện Điện Biên, thuộc mảnh trích lục bản đồ địa chính số gồm 1 tờ bản đồ do Công ty TNHH Ánh Dương tỉnh Điện Biên thực hiện ngày 10 tháng 6 năm 2018 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên xác nhận ngày tháng 6 năm 2018;

- Nhu cầu sử dụng đất của dự án là: 235.058,7 m², tổng số thửa đất phải thu hồi là: 136 thửa, cụ thể như sau:

+ Tổng số thửa đất cần xác định giá: 133 thửa, chia thành 3 loại đất bao gồm:

- Đất trồng cây lâu năm (CLN): 41 thửa;
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 91 thửa;
- Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 01 thửa;

+ Tổng số thửa đất không xác định giá: 03 thửa, chia ra các loại đất như sau:

- Đất giao thông (DGT): 01 thửa;
- Đất sông suối (SON): 01 thửa;
- Đất bằng chưa sử dụng (BCS): 01 thửa;
- Vị trí của các thửa đất : vị trí 1

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

Dự án đầu tư xây dựng công trình: Dự án khu đô thị mới Nam Thanh Trường, đã được UBND tỉnh Điện Biên phê duyệt tại Quyết định số số 1198/QĐ-UBND ngày 02/12/2011 của UBND tỉnh Điện Biên về việc chấp thuận đầu tư dự án Đô thị Hoàng Anh tại phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên (nay là Dự án Khu đô thị mới Nam Thanh Trường); Thông báo số 456-TB/TU ngày 03/4/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Nam Thanh Trường; Quyết định số 316/QĐ-UBND ngày 18/4/2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Đô thị mới Nam Thanh Trường; Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 27 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Điện Biên

Các thửa đất cần thu hồi để thực hiện dự án đang được trực tiếp sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của của thành phố.

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

a) Đánh giá tình hình, kết quả điều tra:

Các thửa đất bị thu hồi toàn bộ là đất nông nghiệp, qua kết quả điều tra, khảo sát các thửa đất để thực hiện dự án vẫn còn nguyên hiện trạng sử dụng đất, đảm bảo điều kiện để thực hiện việc xác định giá đất cụ thể.

Tổng số phiếu điều tra đối với 03 loại đất là 15 phiếu trong đó:

- Đất bằng trồng cây hàng năm (BHK) - Vị trí 1: Điều tra 6 phiếu;
- Đất trồng cây lâu năm (CLN) - Vị trí 1: Điều tra 6 phiếu;
- Đất nuôi trồng thủy sản (NTS) – Vị trí 1: Điều tra 3 phiếu.

Dự án nằm trên địa bàn 2 huyện là phường Thanh Trường thành phố Điện Biên Phủ và xã Thanh Hưng huyện Điện Biên. Tuy nhiên hai xã này tiếp giáp nhau, các thửa đất nông nghiệp liền kề nhau, có điều kiện hạ tầng tương đồng nhau; có điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội như nhau; đất bằng phẳng, thuận lợi về tưới tiêu như nhau; canh tác cây trồng, sản lượng như nhau,...dẫn đến thu nhập trên một diện tích đất tương đồng nhau.

c) Tổng hợp thông tin:

Khu vực thu hồi đất toàn bộ là đất nông nghiệp vì vậy xác định giá đất theo phương pháp thu nhập, điều tra chi phí đầu tư vào đất, năng suất bình quân của cây trồng, vật nuôi 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% / năm, thời gian thu nhập thông tin trong 03 năm liên tục;

Khảo sát thị trường, thu thập được các thông tin như sau:

- Địa bàn phường Thanh Trường:
 - + Năng suất bình quân của nhãn trồng trên đất trồng cây lâu năm khác là 62,2 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 14.000 đồng/kg;
 - + Năng suất bình quân của rau các loại trồng trên đất bằng trồng cây hàng năm khác là 79,2 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 8.500 đồng/kg;
- Địa bàn xã Thanh Hưng:
 - + Năng suất bình quân của nhãn trồng trên đất trồng cây lâu năm khác là 62,2 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 14.000 đồng/kg;
 - + Năng suất bình quân của rau các loại trồng trên đất bằng trồng cây hàng năm khác là 79,2 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 8.500 đồng/kg;
 - + Năng suất bình quân của cá hỗn hợp trên đất nuôi trồng thủy sản là 38,5 tạ/ha; giá bán bình quân trên thị trường là 38.000 đồng/kg;

2.4. Áp dụng phương pháp định giá đất.

Áp dụng phương pháp thu nhập

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

a) Kết quả xác định phương án giá đất.

| S T T | 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 (%) |
|-------------|--|---|---|---|
| | Xã Thanh Hưng | | | |
| 1 | Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1 | 70 | 40 | 175 |
| 2 | Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1 | 82 | 52 | 158 |
| 3 | Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1 | 60 | 50 | 120 |
| | Phường Thanh Trường | | | |
| 1 | Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1 | 70 | 58 | 121 |
| 2 | Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1 | 82 | 68 | 121 |

b) Đề xuất phương án giá đất cụ thể

Từ kết quả điều tra, phân tích các điều kiện kinh tế, xã hội, điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng và thu nhập trên một diện tích đất, sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị mức giá đất cụ thể của 2 xã (cả dự án) là như nhau, cụ thể:

- + Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 82.000 đồng/m²;
- + Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 70.000 đồng/m²;
- + Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 60.000 đồng/m²;

2.6 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, phù hợp với thu nhập của người sử dụng đất, bảo đảm hài hòa lợi ích của người sử dụng đất, nhà đầu tư và của nhà nước.

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

**KT GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phan Hiền

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 6 năm 2018

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng dự án: khu đô thị mới Nam Thanh Trường, Thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên

UỶ 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 1198/QĐ-UBND ngày 02/12/2011 của UBND tỉnh Điện Biên về việc chấp thuận đầu tư dự án Đô thị Hoàng Anh tại phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên (nay là dự án Khu đô thị mới Nam Thanh Trường);

Căn cứ Thông báo số 456-TB/TU ngày 3/4/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Nam Thanh Trường;

Căn cứ Văn bản số 876/UBND-TH ngày 11/4/2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc triển khai thông báo số 456-TB/TU ngày 3/4/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh Ủy;

Căn cứ Quyết định số 316/QĐ-UBND ngày 18/4/2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Đô thị mới Nam Thanh Trường;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 6 năm 2018 (kèm theo Thông báo số /TB-HĐTĐGD,

ngày tháng 6 năm 2018 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh về thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất dự án khu Đô thị mới Nam Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ).

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng dự án khu Đô thị mới Nam Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, như sau:

Đất nông nghiệp:

- + Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 82.000 đồng/m²;
- + Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 70.000 đồng/m²;
- + Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 60.000 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 và UBND huyện Điện Biên 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 và huyện Điện Biên; 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**