

Số 344/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 26 tháng 12 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 xây dựng công trình: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu đất đấu giá QSD đất khối Sơn Thủy (Giáp cây xăng), huyện Tuần Giáo

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 169/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2017 của UBND huyện Tuần Giáo về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu đất đấu giá QSD đất khối Sơn Thủy (Giáp cây xăng);

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

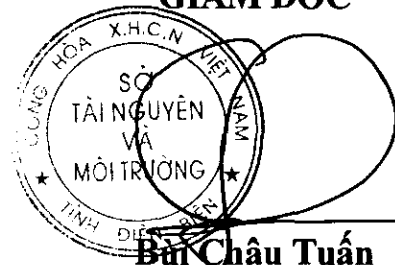
- Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1 là 55.000 đồng/m²
- Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1 là 55.000 đồng/m²

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



Điện Biên, ngày 26 tháng 12 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 xây dựng công trình: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu đất đấu giá QSD đất khối Sơn Thủy (Giáp cây xăng), huyện Tuần Giáo

1. Các 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 169/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2017 của UBND huyện Tuần Giáo về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu đất đấu giá QSD đất khối Sơn Thủy (Giáp cây xăng);

Tờ trình số 1705/TTr-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2018 của UBND huyện Tuần Giáo về việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu đất đấu giá QSD đất khối Sơn Thủy (Giáp cây xăng);

Báo cáo thuyết minh số 114/BC-TTPTQĐ ngày 20/12/2018 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 cụ thể: làm cơ sở 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 khối Sơn Thủy, thị trấn Tuần Giáo, thuộc Mảnh trích đo, chỉnh lý địa chính số 80 năm 2018; bao gồm 01 tờ bản đồ do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thực hiện ngày 28 tháng 10 năm 2018 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 02 tháng 11 năm 2018;

- Nhu cầu sử dụng đất của dự án là: 5.049,2 m² gồm 21 thửa;

- Tổng số thửa đất cần xác định giá: 20 thửa, chia ra các loại đất cụ thể như sau:

+ Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ (LUC): 19 thửa;

+ Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 01 thửa;

- Tổng số thửa đất không phải xác định giá cụ thể là 01 thửa là đất bằng chưa sử dụng (BCS);

- Vị trí của các thửa đất xác định giá đất cụ thể 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 chủ yếu là các hộ khai hoang, đang trực tiếp sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện Tuần Giáo năm 2018.

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 02 loại đất là 08 phiếu, chia ra các loại đất cụ thể như sau:

- Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ (LUC), vị trí 1: 05 phiếu;

- Đất nuôi trồng thủy sản (NTS), vị trí 1: 03 phiếu

3.2. Tổng hợp thông tin:

Căn cứ 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%.

Qua phỏng vấn trực tiếp người dân sử dụng đất, thu thập được các thông tin trên thị trường như sau:

+ Năng suất của lúa tám thơm trồng trên đất chuyên trồng lúa 2 vụ là 121 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 8.000 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 vụ là 5.776.500 đồng/1000m²;

+ Năng suất bình quân của cá rô phi nuôi trên đất nuôi trồng thủy sản là 36 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 35.000 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm là 8.775.000 đồng/1000m²;

4. Áp dụng phương pháp định giá đất: 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:

Căn cứ kết quả điều tra thu thập thông tin, áp dụng phương pháp thu nhập. Xác định giá đất cụ thể như sau:

* Xác định giá đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1 huyện Tuần Giáo (tính thu nhập cho thửa đất có diện tích 1000m², loại cây trồng là lúa tám thơm):

Nội dung	Đơn vị tính	2015	2016	2017
Sản lượng thu hoạch	Kg	1.200	1.205	1.210
Giá bán bình quân năm	đồng/kg	7.500	8.000	8.000
Tổng thu nhập	đồng	9.000.000	9.640.000	9.680.000
Chi phí sản xuất	đồng	5.925.000	5.702.500	5.702.000
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:

$$\frac{9.000.000 + 9.640.000 + 9.680.000}{3} = 9.440.000 \text{ đồng}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{5.925.000 + 5.702.500 + 5.702.000}{3} = 5.776.500 \text{ đồng}$$

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

$$9.440.000\text{đồng} - 5.776.500\text{đồng} = 3.663.500 \text{ đồng}$$

- 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:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{3.663.500\text{đồng}}{6,7} \times 100 = 54.952.500 \text{ đồng}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{54.952.500 \text{ đồng}}{1.000\text{m}^2} = 54.952\text{đồng/m}^2$$

Làm tròn: 55.000 đồng/m²

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 55.000 đồng/m² (so sánh với giá đất tại Quyết định 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 đất lúa 2 vụ thị trấn Tuần Giáo là 45.000 đồng/m²) suy ra hệ số K= 1,22.

* Xác định giá đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1 (tính thu nhập cho thửa đất có diện tích 1000m², nuôi cá rô phi):

Nội dung	Đơn vị tính	2015	2016	2017
Sản lượng thu hoạch	Kg	357	358	362
Giá bán bình quân năm	đồng/kg	33.000	35.000	36.000
Tổng thu nhập	đồng	11.781.000	12.530.000	13.032.000
Chi phí sản xuất	đồng	8.775.000	8.400.000	9.150.000
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:

$$\frac{11.781.000 + 12.530.000 + 13.032.000}{3} = 12.447.667 \text{ đồng}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{8.775.000 + 8.400.000 + 9.150.000}{3} = 8.775.000 \text{ đồng}$$

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

$$12.447.667 \text{ đồng} - 8.775.000 \text{ đồng} = 3.672.667 \text{ đồng}$$

- 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:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{3.672.667 \text{ đồng}}{6,7} \times 100 = 55.090.000 \text{ đồng}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{55.090.000 \text{ đồng}}{1.000 \text{ m}^2} = 55.090 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 55.000 đồng/m²

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 55.000 đồng/m² (so sánh với giá đất tại Quyết định 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 đất nuôi trồng thủy sản thị trấn Tuần Giáo là 45.000 đồng/m²) suy ra hệ số K= 1,22.

b) Đề xuất phương án giá đất cụ thể:

- Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1 là 55.000 đồng/m²

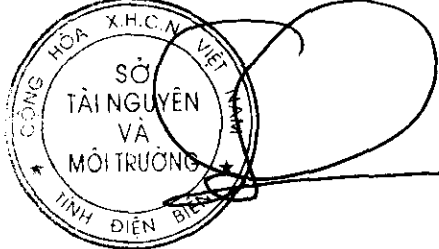
- Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1 là 55.000 đồng/m²

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, 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./.

GIÁM ĐỐC



The stamp is circular with the text "CỘNG HÒA X.H.C.N. VIỆT NAM" at the top and "SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG" in the center. At the bottom, it says "TỈNH ĐIỆN BIÊN". A signature is written over the stamp.

Bùi Châu Tuấn

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 12 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 xây dựng công trình: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu đất đấu giá QSD đất khối Sơn Thủy (Giáp cây xăng), huyện Tuần Giáo

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 169/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2017 của UBND huyện Tuần Giáo về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu đất đấu giá QSD đất khối Sơn Thủy (Giáp cây xăng);

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 12 năm 2018 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD ngày tháng 12 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 xây dựng công trình: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu đất đấu giá QSD đất khối Sơn Thủy (Giáp cây xăng), huyện Tuần Giáo, như sau:

- Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1 là 55.000 đồng/m²

- Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1 là 55.000 đồng/m²

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