

Số 296 /TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 12 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 dự án đầu tư xây dựng công trình: Dự án Thủy điện Mùn Chung 2, xã Mùn Chung, huyện Tuần Giáo, tỉnh Điện Biên

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 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;

Căn cứ Quyết định số 112/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Nhà máy thủy điện Mùn Chung 2; Quyết định số 09/2017/QĐ-HĐTV ngày 22 tháng 02 năm 2017 của công ty TNHH MTV thủy điện SODIC Điện Biên về việc Phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình – Dự án Thủy điện Mùn Chung 2, xã Mùn Chung, huyện Tuần Giáo, tỉnh Điện Biên;

Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định giá đất cụ thể Dự án Thủy điện Mùn Chung 2, xã Mùn Chung, huyện Tuần Giáo như sau.

Đất nông nghiệp xã Mùn Chung, Mường Mùn, Nà Tông vị trí 1

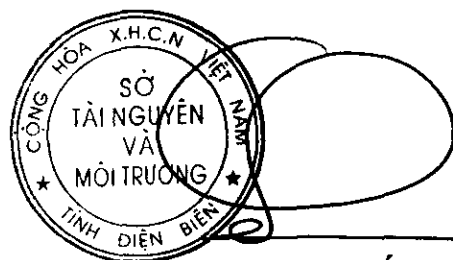
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác: 22.000 đồng/m²;
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác: 35.000 đồng/m²;
- Đất trồng lúa nước 1 vụ (LUK): 42.000 đồng/m²;
- Đất trồng rừng sản xuất (RSX): 7.500 đồng/m²;

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo sở;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ, TTPTQĐ. *1/02*

GIÁM ĐỐC



Bùi Châu Tuấn

Điện Biên, ngày 12 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 dự án đầu tư xây dựng công trình: Dự án Thủy điện Mùn Chung 2, xã Mùn Chung, huyện Tuần Giáo, tỉnh Điện Biên

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;

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 112/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Nhà máy thủy điện Mùn Chung 2;

Quyết định số 09/2017/QĐ-HĐTV ngày 22 tháng 02 năm 2017 của công ty TNHH MTV thủy điện SODIC Điện Biên về việc Phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình – Dự án Thủy điện Mùn Chung 2, xã Mùn Chung, huyện Tuần Giáo, tỉnh Điện Biên;

Tờ trình số 1232/TTr-UBND ngày 05 tháng 9 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: Dự án thủy điện Mùn Chung 2, xã Mùn Chung, huyện Tuần Giáo;

Báo cáo thuyết minh phương án giá đất cụ thể số 78/BC-TTPTQĐ ngày 23/10/2018 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:

Để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Dự án thủy điện Mùn Chung 2, xã Mùn Chung, huyện Tuần Giáo.

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 3 xã (xã Mùn Chung, Mường Mùn, Nà Tông) huyện Tuần Giáo, thuộc Mảnh trích đo, chỉnh lý địa chính số 62-2017: Thủy điện Mùn Chung 2 – Khu vực đầu mối và lòng hồ, gồm 03 tờ bản đồ do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thực hiện ngày 26 tháng 10 năm 2017, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên thẩm định và phê duyệt ngày 06 tháng 12 năm 2017; và Mảnh trích đo, chỉnh lý địa chính số 35 – 2018: Thủy điện Mùn Chung 2 – Tuyến đường thi công, gồm 4 tờ bản đồ do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thực hiện ngày 14 tháng 5 năm 2018, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên thẩm định và phê duyệt ngày 20 tháng 6 năm 2018;

Nhu cầu sử dụng đất của dự án là: 513.187,0 m²; trong đó:

- Tổng số thửa đất thu hồi: 188 thửa;

- Tổng số thửa đất cần xác định giá: 173 thửa gồm:

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK): 124 thửa;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 05 thửa;

+ Đất trồng lúa nước 1 vụ (LUK): 24 thửa;

+ Đất trồng rừng sản xuất (RSX): 20 thửa;

- Tổng số thửa đất không phải xác định giá là 15 thửa gồm đất sông suối (SON); đất đồi núi chưa sử dụng (DCS); đất rừng phòng hộ (RPH); đất giao thông (DGT); đất bằng chưa sử dụng (BCS).

- Vị trí của các thửa đất: vị trí 1 (theo quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ- UBND ngày 27 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên):

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

Các thửa đất cần thu hồi để thực hiện dự án 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.

3. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra

3.1. Đánh giá tình hình:

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.

3.2. Kết quả điều tra:

Tổng số phiếu điều tra: 17 phiếu (đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK) 5 phiếu, đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK) 4 phiếu, đất trồng lúa nước 1 vụ (LUK) 4 phiếu, đất trồng rừng sản xuất (RSX) 4 phiếu.

3.3. Tổng hợp thông tin:

Điều tra thu thập các thông tin như sau:

- Năng suất bình quân của ngô trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác là 38 tạ/ha/năm; giá bán bình quân trên thị trường là 6.500 đồng/kg; chi phí bình quân 1 năm là 10.213.333 đồng/ha;

- Năng suất bình quân của rau cải trồng trên đất bằng trồng cây hàng năm khác là 58 tạ/ha; giá bán bình quân trên thị trường là 6.500 đồng/kg; chi phí bình quân 1 năm là 14.478.333 đồng/ha;

- Năng suất của lúa trồng trên đất lúa 1 vụ là 56 tạ/ha; giá bán bình quân trên thị trường là 8.000 đồng/kg; chi phí bình quân 1 vụ là 16.629.000 đồng/ha;

- Năng suất của gỗ tạp trồng trên đất rừng sản xuất là 32m³/ha; giá bán bình quân trên thị trường là 310.000 đồng/m³; chi phí 1 năm là 5.000.000 đồng/ha.

- 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 là 6,7%.

4. Áp dụng phương pháp định giá đất.

- Đối với đất nông nghiệp: 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:

* Xác định giá đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1 (trồng ngô) các xã Mùn Chung, Mường Mùn, Nà Tông, huyện Tuần Giáo (diện tích 1000m²).

Nội dung	Đơn vị tính	2015	2016	2017
Sản lượng thu hoạch	Kg	381,0	382,0	384,0
Giá bán bình quân năm	đồng/kg	6.000	6.500	7.000
Tổng thu nhập	đồng	2.286.000	2.483.000	2.688.000
Chi phí sản xuất	đồng	1.045.000	1.125.000	894.000
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:

$$2.286.000 + 2.483.000 + 2.688.000$$

3

$$= 2.485.667 \text{ đồng}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{1.045.000 + 1.125.000 + 894.000}{3} = 1.021.333 \text{ đồng}$$

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

$$2.485.667 \text{ đồng} - 1.021.333 \text{ đồng} = 1.464.333 \text{ đồng}$$

- 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:

$$\text{Giá thửa đất cần định giá} = \frac{1.464.333 \text{ đồng}}{6,7} \times 100 = 21.965.000$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá của thửa đất cần định giá} = \frac{21.965.000 \text{ đồng}}{1.000\text{m}^2} = 21.965 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 22.000 đồng/m²

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 22.000 đồng/m²

* Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1 các xã Mùn Chung, Mường Mùn, Nà Tông, huyện Tuần Giáo (tính 1000m²) trồng rau cải mèo.

Nội dung	Đơn vị tính	2015	2016	2017
Sản lượng thu hoạch	Kg	580	582	583
Giá bán bình quân năm	đồng/kg	6.000	6.500	7.000
Tổng thu nhập	đồng	3.480.000	3.783.000	4.081.000
Chi phí sản xuất	đồng	1.308.400	1.517.700	1.517.400
Lãi suất tiền gửi	%/năm	7	6	7

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{3.480.000 + 3.783.000 + 4.081.000}{3} = 3.781.333$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{1.308.400 + 1.517.700 + 1.517.400}{3} = 1.447.833 \text{ đồng}$$

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

$$3.781.333 \text{ đồng} - 1.447.833 \text{ đồng} = 2.333.500 \text{ đồng}$$

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

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

- Giá của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá thửa đất cần định giá} = \frac{2.333.500}{6,7} \times 100 = 35.002.500$$

$$\text{Giá đất thửa đất cần định giá} = \frac{35.002.500}{1.000\text{m}^2} = 35.002 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 35.000 đồng/m²

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 35.000 đồng/m²

* Đất trồng lúa nước 1 vụ, vị trí ở các xã Mùn Chung, Mùng Mùn, Nà Tông, huyện Tuần Giáo (diện tích 1000m²) trồng lúa.

Nội dung	Đơn vị tính	2015	2016	2017
Sản lượng thu hoạch	Kg	555,0	558,0	560,0
Giá bán bình quân năm	đồng/kg	7.500	8.000	8.500
Tổng thu nhập	đồng	4.162.500	4.464.000	4.760.000
Chi phí sản xuất	đồng	1.551.800	1.665.000	1.771.900
Lãi suất tiền gửi	%/năm	7	6	7

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

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{4.162.500 + 4.464.000 + 4.760.000}{3} = 4.462.167$$

- Chi phí bình quân một năm

$$\frac{1.551.800 + 1.665.000 + 1.771.900}{3} = 1.662.900 \text{ đồng}$$

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

$$4.462.167 \text{ đồng} - 1.662.900 \text{ đồng} = 2.799.267 \text{ đồng}$$

- 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:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{2.799.267}{6,7} \times 100 = 41.989.000$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{41.989.000}{1.000\text{m}^2} = 41.989 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 42.000 đồng/m²

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 42.000 đồng/m²

* Đất trồng rừng sản xuất, vị trí 1 các xã Mùn Chung, Mùong Mùn, Nà Tông, huyện Tuần Giáo (tính 1000m²) loại cây trồng gỗ tạp)

Nội dung	Đơn vị tính	2017
Sản lượng gỗ	m ³	3,240
Giá bán bình quân các năm	đồng/m ³	310.000
Tổng thu nhập	đồng	1.004.400
Chi phí sản xuất	đồng	500.000
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	%/năm	6,7

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

- Thu nhập bình quân một năm = 1.004.400đồng

- Chi phí bình quân một năm = 500.000đồng

- Thu nhập ròng bình quân một năm

$$1.004.400 - 500.000 \text{ đồng} = 504.400 \text{ đồng}$$

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm là: 6,7%

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{504.400}{6,7} \times 100 = 7.528.358$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{7.528.358}{1.000\text{m}^2} = 7.528$$

Làm tròn: 7.500 đồng/m²

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 7.500 đồng/m²

* So sánh giá đất điều tra với giá đất UBND tỉnh quy định.

TT	Loại đất	Giá đất cụ thể (1.000 đồng/m ²)	Giá đất của UBND tỉnh quy định (1.000 đồng/m ²)	Tỉ lệ so sánh (%)
1	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác	22	18	122
2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	35	28	125
3	Đất trồng lúa nước 1	42	34	124
4	Đất trồng rừng sản xuất	7,5	6	125

b) Đề xuất phương án giá đất cụ thể.

Đất nông nghiệp xã Mùn Chung, Mường Mùn, Nà Tông

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 22.000 đồng/m²;
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 35.000 đồng/m²;
- Đất trồng lúa nước 1 vụ (LUK), vị trí 1: 42.000 đồng/m²;
- Đất trồng rừng sản xuất (RSX), vị trí 1: 7.500 đồng/m²;

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

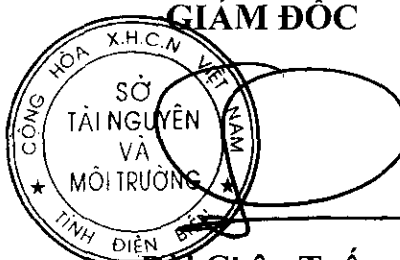
Giá đất cụ thể đề nghị tương đối phù hợp với giá thị trường trong điều kiện bình thường, phù hợp với thu nhập của người sử dụng đất, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa người sử dụng đất, nhà nước và nhà đầu tư.

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi
- Lãnh đạo Sở (B/c);
- Chi cục Quản lý đất đai;
- Lưu VT.

GIÁM ĐỐC



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 dự án đầu tư xây dựng công trình: Dự án Thủy điện Mùn Chung 2, xã Mùn Chung, huyện Tuần Giáo, tỉnh Điện Biên

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 112/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Nhà máy thủy điện Mùn Chung 2; Quyết định số 09/2017/QĐ-HĐTV ngày 22 tháng 02 năm 2017 của công ty TNHH MTV thủy điện SODIC Điện Biên về việc Phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình – Dự án Thủy điện Mùn Chung 2, xã Mùn Chung, huyện Tuần Giáo, tỉnh Điện Biên;

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 về thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất xây dựng công trình – Dự án Thủy điện Mùn Chung 2, xã Mùn Chung, huyện Tuần Giáo,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất Dự án đầu tư xây dựng công trình – Dự án Thủy điện Mùn Chung 2, xã Mùn Chung, huyện Tuần Giáo như sau:

Đất nông nghiệp xã Mùn Chung, Mường Mùn, Nà Tông vị trí 1

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác: 22.000 đồng/m²;
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác: 35.000 đồng/m²;
- Đất trồng lúa nước 1 vụ (LUK): 42.000 đồng/m²;
- Đất trồng rừng sản xuất (RSX): 7.500 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**