

Số 230/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 22 tháng 8 năm 2019

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 công trình: Cải tạo và mở rộng trụ sở Thành Ủy, HĐND-UBND thành phố Điện Biên Phủ, 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; 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;

Căn cứ Thông tư Liên tịch 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 997/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Cải tạo và mở rộng trụ sở Thành ủy, HĐND-UBND 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:

Thửa đất ở 123, TĐ 48, phường Him Lam, TP. Điện Biên Phủ, vị trí 01 đường Trần Văn Thọ là 8.100.000 đồng/m²;

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

Nơi nhận:

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



Điện Biên, ngày 22 tháng 8 năm 2019

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: Cải tạo và mở rộng trụ sở Thành Ủy, HĐND-UBND thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên

1. Các 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 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 xác định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Quyết định số 997/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Cải tạo và mở rộng trụ sở Thành ủy, HĐND-UBND thành phố Điện Biên Phủ;

Văn bản số 13/CV-QLDA ngày 04 tháng 3 năm 2019 về việc đề nghị xác định giá đất cụ thể, lập phương án bồi thường, hỗ trợ xây dựng công trình: Cải tạo và mở rộng trụ sở Thành Ủy, HĐND-UBND thành phố Điện Biên Phủ;

Báo cáo thuyết minh phương án giá đất cụ thể số 44/BC-TTPTQĐ ngày 16/8/2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất,

2. Mục đích xác định giá đất và các thông tin về thửa đất cần định giá.

2.1. Mục đích định giá đất cụ thể:

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

2.2. Thông tin về thửa đất cần định giá và tính pháp lý.

a) Thông tin về thửa đất cần định giá:

- Các thửa đất thu hồi để thực hiện dự án thuộc địa bàn phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ, có các mặt tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp đường 13/3;

+ Phía Nam giáp Thành ủy - UBND thành phố Điện Biên Phủ;

+ Phía Đông giáp Thành ủy - UBND thành phố Điện Biên Phủ;

+ Phía Tây giáp đường Trần Văn Thọ;

Nhu cầu sử dụng đất của dự án là: 887,5 m²; gồm 02 thửa, vị trí 1 (Đất ở tại đô thị (ODT): 01 thửa; Đất giao dục (DGD): 01 thửa)

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

Thửa đất thu hồi đã được cấp GCN quyền sử dụng đất.

3. Tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường.

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

Thu thập được 3 hợp đồng chuyển nhượng tại Tổ 9, phường Him Lam, cụ thể như sau:

ST T	Người chuyển nhượng	Người nhận chuyển nhượng	Diện tích (m ²)	Số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng	Số tiền chuyển nhượng thực tế	Thời điểm chuyển nhượng
1	Phạm Thị Hằng – Lê Minh Châu	Ngô Minh Huyền	100	500.000.000	750.000.000	Tháng 4 năm 2018
2	Vũ Thị Hồng Vân	Nguyễn Khải Hoàn - Bùi Thị Thúy	100	100.000.000	730.000.000	Tháng 3 năm 2018
3	Hoàng Minh Tuấn - Nguyễn Thị Nhung	Đỗ Công Tuấn - Nguyễn Thị Vân Hằng	100	100.000.000	760.000.000	Tháng 5 năm 2019

b) Tổng hợp thông tin:

Các thửa đất có giao dịch chuyển nhượng cùng nằm trong địa bàn Tổ 9, phường Him Lam, Thành phố Điện Biên Phủ, có điều kiện xã hội, địa lý, môi trường và an ninh xã hội khá tương đồng với thửa đất cần định giá.

4. Áp dụng phương pháp định giá đất.

Áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp

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

5.1. Kết quả xác định giá đất:

Xác định giá đất ở tại đô thị: Vị trí 1 mặt đường Trần Văn Thọ – Đoạn từ ngã ba tiếp giáp đường Võ Nguyên Giáp đến hết đất nhà máy bê tông.

Khảo sát thị trường thu thập được các thông tin:

- Thửa đất cần định giá là thửa đất số 123 TĐĐ số 48, vị trí 1 đường Trần Văn Thọ. Ký hiệu là thửa đất cần định giá A;

+ Thửa đất so sánh B là thửa 64, TĐĐ 47. Tổ 9 p. Him Lam, TP. Điện Biên Phủ. Vị trí 1 đường Trần Văn Thọ. Ký hiệu là thửa đất SSB;

+ Thửa đất so sánh C là thửa 49, TĐĐ 47. Tổ 9, p. Him Lam, TP. Điện Biên Phủ. Vị trí 1 đường Trần Văn Thọ. Ký hiệu là thửa đất SSC;

+ Thửa đất so sánh C là thửa 63, TĐĐ 47. Tổ 9, p. Him Lam, TP. Điện Biên Phủ. Vị trí 1 đường Trần Văn Thọ. Ký hiệu là thửa đất SSD;

Bảng thông tin thu thập cụ thể:

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SSC	Thửa đất SSD
1	Địa chỉ	Thửa 123, TĐĐ 48, p. Him Lam, TP. Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên	Thửa 64, TĐĐ 47. Tổ 9 p. Him Lam, TP. Điện Biên Phủ	Thửa 49, TĐĐ 47. Tổ 9, p. Him Lam, TP. Điện Biên Phủ	Thửa 63, TĐĐ 47. Tổ 9, p. Him Lam, TP. Điện Biên Phủ
2	Nguồn tin	Đào Thị Sâm - Tổ 7, Mường Thanh	Ngô Minh Huyền - Tổ 8 Tân Thanh	Nguyễn Khải Hoàn - Đội 19, xã Thanh Hưng	Đỗ Công Tuấn - Tổ 10, Tân Thanh
3	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
4	Vị trí	Cách đường Võ Nguyên Giáp 100m, xa trường học, bệnh viện, chợ, tập trung đông dân cư.	Cách đường Võ Nguyên Giáp 240m, xa trường học, bệnh viện, chợ, tập trung đông dân cư.	Cách đường Võ Nguyên Giáp 280m, xa trường học, bệnh viện, chợ, tập trung đông dân cư.	Cách đường Võ Nguyên Giáp 245m, xa trường học, bệnh viện, chợ, tập trung đông dân cư.
5	Giao thông	Đường Trần Văn Thọ, đường nhựa rộng 20,5m	Đường Trần Văn Thọ, đường nhựa rộng 20,5m	Đường Trần Văn Thọ, đường nhựa rộng 20,5m	Đường Trần Văn Thọ, đường nhựa rộng 20,5m
6	Thời điểm chuyển nhượng		Tháng 4 năm 2018	Tháng 3 năm 2018	Tháng 5 năm 2019
7	Hình dạng	Hình chữ nhật, vuông vức	Hình chữ nhật, vuông vức	Hình chữ nhật, vuông vức	Hình chữ nhật, vuông vức

8	Diện tích, kích thước				
	Diện tích đất (m ²)	100,0	100,0	100,0	100,0
	Mặt tiền (m)	5,0	5,00	5,00	5,00
	Chiều sâu (m)	20,0	20,0	20,0	20,0
9	Tài sản trên đất		Không có	Không có	Không có
10	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
11	Các yếu tố hạ tầng				
	Hệ thống thoát nước thải	Tốt	Khá	Khá	Khá
12	Giá trị đất chuyển nhượng thực tế (đồng)	<i>Cần xác định</i>	750.000.000	730.000.000	760.000.000
13	Giá đất chuyển nhượng thực tế (đồng/m²)	<i>Cần xác định</i>	7.500.000	7.300.000	7.600.000

- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- So sánh yếu tố vị trí:

+ Thửa đất A (Cách đường Võ Nguyên Giáp 100m, xa trường học, bệnh viện, chợ, tập trung đông dân cư) hơn so sánh B (Cách đường Võ Nguyên Giáp 240m, xa trường học, bệnh viện, chợ, tập trung đông dân cư) là 4% và C (Cách đường Võ Nguyên Giáp 280m, xa trường học, bệnh viện, chợ, tập trung đông dân cư) là 9, hơn thửa đất so sánh D (Cách đường Võ Nguyên Giáp 245m, xa trường học, bệnh viện, chợ, tập trung đông dân cư) là 5%;

Nếu coi yếu tố vị trí của thửa đất A là 100% thì các thửa đất so sánh B, C, D lần lượt là 96%; 911%; 95%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất so sánh B là:

$$\frac{100\% - 96\%}{96\%} = 4,17\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất so sánh C là:

$$\frac{100\% - 91\%}{91\%} = 9,89\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất so sánh D là:

$$\frac{100\% - 95\%}{95\%} = 5,26\%$$

- So sánh yếu tố hạ tầng:

+ Thửa đất A (Điện - nước sinh hoạt, thoát nước thải tốt) hơn 3 thửa đất so sánh B, C, D (Điện - nước sinh hoạt, thoát nước thải khá) là 2%;

Nếu coi thửa đất cần định giá A là 100% thì các thửa đất so sánh B, C, D sẽ là: 98%; 98%; 98%.

Tỷ lệ điều chỉnh của các thửa đất so sánh B, C và D là:

$$\frac{100\% - 98\%}{98\%} = 2,04\%$$

Bảng so sánh và điều chỉnh số liệu:

TT	YẾU TỐ SO SÁNH	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SS D
1	Diện tích (m ²)	100,0	100,0	100,0	100,0
2	Giá trị đất chuyển nhượng đưa về tại thời điểm xác định tháng 4/2019 (đồng)	<i>Cần xác định</i>	750.000.000	730.000.000	760.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng đưa về tại thời điểm xác định tháng 4/2019 (đồng/m ²)	<i>Cần xác định</i>	7.500.000	7.300.000	7.600.000
4	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				

4.1	Vị trí	Cách đường Võ Nguyên Giáp 100m, xa trường học, bệnh viện, chợ, tập trung đông dân cư.	Cách đường Võ Nguyên Giáp 240m, xa trường học, bệnh viện, chợ, tập trung đông dân cư.	Cách đường Võ Nguyên Giáp 280m, xa trường học, bệnh viện, chợ, tập trung đông dân cư.	Cách đường Võ Nguyên Giáp 245m, xa trường học, bệnh viện, chợ, tập trung đông dân cư.
	Tỷ lệ	100%	96%	91%	95%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		4,17%	9,89%	5,26%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		312.500,00	721.978,02	400.000,00
4.2	Giao thông	Đường Trần Văn Thọ, đường nhựa rộng 20,5m	Đường Trần Văn Thọ, đường nhựa rộng 20,5m	Đường Trần Văn Thọ, đường nhựa rộng 20,5m	Đường Trần Văn Thọ, đường nhựa rộng 20,5m
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		0,00	0,00	0,00
4.3	Hình dáng	Hình chữ nhật, vuông vức	Hình chữ nhật, vuông vức	Hình chữ nhật, vuông vức	Hình chữ nhật, vuông vức
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		0,00	0,00	0,00
4.4	Diện tích, kích thước	100,0	100,0	100,0	100,0
	Mặt tiền (m)	5,00	5,00	5,00	5,00
	Chiều sâu (m)	20,00	20,00	20,00	20,00

	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0,00	0,00	0,00
4.5	Yếu tố hạ tầng				
	Hệ thống thoát nước thải	Tốt	Khá	Khá	Khá
	Tỷ lệ	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		153.061,22	148.979,59	155.102,04
	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)	8.097.207	7.965.561	8.170.958	8.155.102
	Tỷ lệ điều chỉnh chung (%)		1,65%	-0,90%	-0,71%
	Giá đất lấy tròn (đồng/m ²)	8.100.000			

- Giá đất của thửa đất A bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%;

Kết luận: Giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá A là 8.100.000 đồng/m².

So sánh giá đất điều tra với giá đất quy định trong bảng giá đất của tỉnh ban hành tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên:

Loại đất	Giá đất điều tra phổ biến (1.000đ/m ²)	Giá đất của UBND tỉnh quy định (1.000đ/m ²)	Tỉ lệ giữa giá đất UBND tỉnh và giá đất cụ thể (%)
Thửa đất cần định giá A (bám đường Trần Văn Thọ)	8.100	5.200	1,56

5.2. Đề xuất phương án giá đất:

Thửa đất ở 123, TBD 48, phường Him Lam, TP. Điện Biên Phủ, vị trí 01 đường Trần Văn Thọ là 8.100.000 đồng/m²;

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

Phương án giá đất cụ thể xác định tương đối phù hợp với giá thị trường trong điều kiện bình thường, phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, đảm bảo hài hòa lợi ích của nhà nước và lợi ích của người sử dụng đất.

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

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đăng Nam

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 8 năm 2019

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Cải tạo và mở rộng trụ sở Thành Ủy, HĐND-UBND thành phố Điện Biên Phủ

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 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;

Căn cứ Thông tư Liên tịch 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 997/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Cải tạo và mở rộng trụ sở Thành ủy, HĐND-UBND thành phố Điện Biên Phủ;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 8 năm 2019 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD ngày tháng 8 năm 2019 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 xây dựng công trình: Cải tạo và mở rộng trụ sở Thành Ủy, HĐND-UBND thành phố Điện Biên Phủ, như sau:

Thửa đất ở 123, TĐĐ 48, phường Him Lam, TP. Điện Biên Phủ, vị trí 01 đường Trần Văn Thọ là 8.100.000 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**