

Số 230/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 14 tháng 9 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 dự án đầu tư xây dựng công trình:  
Bệnh viện Đa khoa huyện Nậm Pồ, 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; 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 514/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt lại dự án đầu tư xây dựng công trình Bệnh viện Đa khoa huyện Nậm Pồ, tỉnh Điện Biên;

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

- Đất ở tại khu vực 1- khu QH trung tâm huyện:
  - + Vị trí 1: 117.000 đồng/m<sup>2</sup>;
  - + Vị trí 2: 65.000 đồng/m<sup>2</sup>;
  - + Vị trí 3: 39.000 đồng/m<sup>2</sup>;
- Đất nông nghiệp Khu QH trung tâm huyện - vị trí 1:
  - + Đất chuyên trồng lúa nước 1 vụ: 25.000 đồng/m<sup>2</sup>;
  - + Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác: 18.000 đồng/m<sup>2</sup>;
  - + Đất nuôi trồng thủy sản: 36.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đất trồng cây lâu năm: 25.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác: 22.000 đồng/m<sup>2</sup>;

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

**Nơi nhận:**

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

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Phan Hiền**

Điện Biên, ngày 14 tháng 9 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: Bệnh viện Đa khoa huyện Nậm Pồ**

### **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;

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;

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 514/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt lại dự án đầu tư xây dựng công trình Bệnh viện Đa khoa huyện Nậm Pồ, tỉnh Điện Biên;

Công văn số 835/UBND-TCPTQĐ ngày 15/7/2018 của UBND huyện Nậm Pồ về việc phê duyệt đơn giá cụ thể xây dựng công trình Bệnh viện đa khoa huyện Nậm Pồ, tỉnh Điện Biên;

Báo cáo số 58/BC-TTPTQĐ ngày 10/9/2018 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 để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Bệnh viện đa khoa huyện Nậm Pồ.

#### **2.2. Thông tin về giá đất thị trường.**

##### **a) Thông tin về các thửa đất cần xác định giá**

Các thửa đất để thực hiện dự án thuộc mảnh trích đo, chỉnh lý địa chính số 36 năm 2018 do Công ty TNHH Ánh Dương tỉnh Điện Biên thực hiện ngày 06 tháng 6 năm 2018; Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 20 tháng 6 năm 2018.

Tổng diện tích thu hồi của dự án là: 40.059,2 m<sup>2</sup> gồm 83 thửa trong đó:

- Số thửa đất cần xác định giá cụ thể là: 80 thửa; 03 thửa không phải xác định giá là đất thủy lợi và đất giao thông;

- Số loại đất cần xác định giá 06 loại gồm đất ở tại nông thôn, đất trồng lúa nước 1 vụ (LUK), đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK), đất nuôi trồng thủy sản (NTS), đất trồng cây lâu năm (CLN), đất bằng trồng cây hàng năm khác.

- Vị trí của các thửa đất:

+ Đối với đất ở các vị trí 1,2,3.

+ Đối với đất nông nghiệp vị trí 1.

### **b) Tính pháp lý của thửa đất cần định giá**

Các thửa đất cần định giá đang trực tiếp sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện năm 2018. Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 514/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt lại dự án đầu tư xây dựng công trình Bệnh viện Đa khoa huyện Nậm Pồ, tỉnh Điện Biên;

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

a) Kết quả điều tra:

Số phiếu điều tra đối với 05 loại đất là 16 phiếu, trong đó:

- Đất trồng lúa nước 1 vụ (LUK) - Vị trí 1: điều tra 04 phiếu;

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK) - vị trí 1: điều tra 03 phiếu;

- Đất nuôi trồng thủy sản (NTS) - Vị trí 1: điều tra 03 phiếu;

- Đất trồng cây lâu năm (CLN) - Vị trí 1: điều tra 03 phiếu;

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác - Vị trí 1: điều tra 03 phiếu.

b) Tổng hợp thông tin:

\* Đối với đất ở: Toàn bộ khu vực được quy hoạch là trung tâm huyện, huyện mới thành lập, đang trong quá trình xây dựng do vậy không có mua bán chuyên nhượng.

\* Đối với đất nông nghiệp:

Căn cứ chi phí đầu tư vào đất, năng suất bình quân của cây trồng, 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% thời gian thu nhập thông tin trong 03 năm liên tục.

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

- Năng suất bình quân của lúa 1 vụ, vị trí 01 là 51 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 7.000 đồng/kg;

- Năng suất bình quân của cây ngô, vị trí 01 là 33 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 6.500 đồng/kg;

- Năng suất bình quân của cá hỗn hợp, vị trí 01 là 20 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 30.000 đồng/kg;

- Năng suất bình quân của cây nhãn, vị trí 01 là 20 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 15.000 đồng/kg;

- Năng suất bình quân của cây rau cải, vị trí 01 là 58 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 5.000 đồng/kg;

#### **2.4. Áp dụng phương pháp định giá đất.**

- Đối với đất ở tại nông thôn: áp dụng phương pháp hệ số.

Trong khu vực thực hiện dự án và vùng lân cận của dự án cho thấy trên địa bàn không có giao dịch, chuyển nhượng hợp pháp đối với đất ở tại nông thôn (Có xác nhận của UBND xã xác nhận ngày 16/8/2018 về việc không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ năm 2016 tới nay) vì vậy không có cơ sở để xác định giá đất cụ thể đối với đất ở nông thôn theo phương pháp quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Tuy nhiên, qua điều tra khảo sát về tình hình phát triển kinh tế - xã hội của khu vực thực hiện dự án thấy rằng, huyện Nậm Pồ là một huyện mới thành lập, ban đầu về kết cấu hạ tầng và việc cung cấp các dịch vụ trên địa bàn còn đang ở mức trung bình và kém thuận lợi so với các huyện khác trên địa bàn tỉnh nên đang được chú trọng đầu tư xây dựng về cơ sở hạ tầng, đặc biệt là khu vực trung tâm quy hoạch huyện lỵ đang được đẩy mạnh tập trung đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, giao thông như trong năm 2016 đã được UBND tỉnh phê duyệt giá cụ thể của công trình đường km 45 (đường Na Pheo - Si Pha Phìn - Mường Nhé)-Nà Hỳ (đoạn nhánh rẽ vào trung tâm huyện Nậm Pồ); năm 2017 đã được UBND tỉnh phê duyệt giá cụ thể của công trình xây dựng trụ sở liên cơ, trạm bảo vệ thực vật, trạm thú y, trạm khuyến nông, hạt kiểm lâm huyện Nậm Pồ; trụ sở bảo hiểm xã hội huyện. Nhìn chung các cán bộ công tác tại các ban ngành trong huyện chủ yếu là ở các nơi khác đến, nhu cầu sử dụng đất đai để ổn định chỗ ở là khá cao, kéo theo giá trị về đất đai cũng ngày càng tăng lên;

Từ các phân tích về điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương, đồng thời so sánh với các dự án đã và đang thực hiện giá đất để tính bồi thường dự án xây dựng Bệnh viện đa khoa huyện Nậm Pồ đề nghị hệ số điều chỉnh giá đất  $K=1,3$  lần so với bảng giá đất UBND tỉnh quy định, cụ thể.

+ Giá đất trong bảng giá đất theo Quyết định 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh Điện Biên: Đất ở tại nông thôn thuộc khu vực 1-Khu quy hoạch trung tâm huyện Nậm Pồ: vị trí 1 là 90.000 đồng/m<sup>2</sup>; vị trí 2 là 50.000 đồng/m<sup>2</sup>; vị trí 3 là 30.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Hệ số điều chỉnh giá đất:  $K=1,3$

+ Giá đất đề nghị: vị trí 1 là  $90.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,3 = 117.000 \text{ đồng/m}^2$ ; vị trí 2 là  $50.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,3 = 65.000 \text{ đồng/m}^2$ ; vị trí 3 là  $30.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,3 = 39.000 \text{ đồng/m}^2$ ;

- Đất nông nghiệp: Áp dụng theo phương pháp thu nhập

TT	Loại đất	Giá đất cụ thể (1.000 đồng/m <sup>2</sup> )	Giá đất của UBND tỉnh quy định (1.000 đồng/m <sup>2</sup> )	So sánh giá đất cụ thể với giá đất của UBND tỉnh quy định
1	Đất chuyên trồng lúa nước 1 vụ - Vị trí 01	25	21	119
2	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác - Vị trí 01	18	15	120
3	Đất nuôi trồng thủy sản - Vị trí 1	36	30	120
4	Đất trồng cây lâu năm - Vị trí 1	25	21	119
5	Đất bằng trồng cây hàng năm khác - Vị trí 1	22	18	122

### 2.5. Đề xuất phương án giá đất cụ thể

- Đất ở tại nông thôn: Khu vực 1- khu QH trung tâm huyện:

+ Vị trí 1: 117.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Vị trí 2: 65.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Vị trí 3: 39.000 đồng/m<sup>2</sup>;

- Đất nông nghiệp Khu QH trung tâm huyện - vị trí 1:

+ Đất chuyên trồng lúa nước 1 vụ: 25.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác: 18.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đất nuôi trồng thủy sản: 36.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đất trồng cây lâu năm: 25.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác: 22.000 đồng/m<sup>2</sup>;

### 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, với điều kiện kinh tế xã hội của địa phương, với thu nhập của người sử dụng đất, 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./.

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



Phan Hiền

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 9 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 dự án đầu tư xây dựng công trình: Bệnh viện Đa khoa huyện Nậm Pồ, 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 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 514/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt lại dự án đầu tư xây dựng công trình Bệnh viện Đa khoa huyện Nậm Pồ, tỉnh Điện Biên;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 9 năm 2018 (kèm theo Thông báo số /TB-HĐTĐGD ngày tháng 9 năm 2018 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh về giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình: Bệnh viện đa khoa huyện Nậm Pồ)

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình: Bệnh viện đa khoa huyện Nậm Pồ, tỉnh Điện Biên, như sau:

- Đất ở:

+ Vị trí 1: 117.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Vị trí 2: 65.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Vị trí 3: 39.000 đồng/m<sup>2</sup>;

- Đất nông nghiệp:

+ Đất chuyên trồng lúa nước 1 vụ: 25.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác: 18.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đất nuôi trồng thủy sản: 36.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đất trồng cây lâu năm: 25.000 đồng/m<sup>2</sup>;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác: 22.000 đồng/m<sup>2</sup>;

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