

Số 266/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 02 tháng 10 năm 2019

TỜ TRÌNH

Đề nghị thẩm định Phương án bổ sung giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với khu đất xây dựng dự án Trung tâm dịch vụ văn hóa và công viên cây xanh của Công ty TNHH Phương Uyên tại địa bàn phường Thanh Bình, 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 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; 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 534/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2019 của UBND tỉnh Điện Biên về việc cho Công ty TNHH Phương Uyên Điện Biên thuê đất để đầu tư dự án Trung tâm dịch vụ văn hóa và công viên cây xanh tại địa bàn phường Thanh Bình, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên;

Công văn số 952/CT-NVDTPC ngày 12/7/2019 của Cục Thuế tỉnh Điện Biên tại về việc xác định vị trí, loại đường và giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với thửa đất có giá trị trên 10 tỷ đồng;

Lý do trình bổ sung: Do trong quá trình xây dựng Phương án giá đất cụ thể để xác định đơn giá cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với khu đất xây dựng dự án Trung tâm dịch vụ văn hóa và công viên cây xanh của Công ty TNHH Phương Uyên do Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất còn thiếu sót giá của loại đất có mục đích công cộng, do đó cần bổ sung giá cụ thể đối với diện tích đất có mục đích công cộng.

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

Giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khu đất Công ty TNHH Phương Uyên Điện Biên thuộc trích lục chính lý bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện ngày 06/6/2016 là:

Đất thương mại, dịch vụ là 1.280.000 đồng/m²;

Đất đất có mục đích công cộng là 800.000 đồng/m²;

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo sở;
- Chi cục QLDD, TTPTQĐ
- Lưu: VT.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Đăng Nam

Điện Biên, ngày 02 tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Phương án bổ sung giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với khu đất xây dựng dự án Trung tâm dịch vụ văn hóa và công viên cây xanh của Công ty TNHH Phương Uyên tại địa bàn phường Thanh Bình, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên

(Kèm theo tờ trình số 266/TTr-STNMT ngày 02 tháng 10 năm 2019 của STNMT)

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 về giá đất; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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;

Công văn số 952/CT-NVDTPC ngày 12/7/2019 của Cục Thuế tỉnh Điện Biên tại về việc xác định vị trí, loại đường và giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với thửa đất có giá trị trên 10 tỷ đồng;

Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2019 của UBND tỉnh Điện Biên về việc cho Công ty TNHH Phương Uyên Điện Biên thuê đất để đầu tư dự án Trung tâm dịch vụ văn hóa và công viên cây xanh tại địa bàn phường Thanh Bình, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên;

Báo cáo số 48/BC-TTPTQĐ ngày 27/8/2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất; Báo cáo số 60/BC-TTPTQĐ ngày 30/9/2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất.

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

- Khu đất của Công ty TNHH Phương Uyên Điện Biên thuê để đầu tư dự án Trung tâm dịch vụ văn hóa và công viên cây xanh thuộc địa bàn phường Thanh Bình, thành phố Điện Biên Phủ có diện tích khu đất thuê là: 11.819,3m² cụ thể:

+ Diện tích 11.072,2 m² để xây dựng Trung tâm dịch vụ văn hóa và công viên cây xanh gồm (1.900 m² là đất thương mại dịch vụ và 9.172,2 m² là đất khu vui chơi, giải trí công cộng)

+ Diện tích 747,1 m² để xây dựng đường vào khu Trung tâm dịch vụ.

Do trong quá trình xây dựng Phương án giá đất cụ thể để xác định đơn giá cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với khu đất xây dựng dự án Trung tâm dịch vụ văn hóa và công viên cây xanh của Công ty TNHH Phương Uyên do Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất còn thiếu sót giá của loại đất có mục đích công cộng, do đó bổ sung giá cụ thể đối với đất có mục đích công cộng.

Loại đất cần định giá cụ thể để tính tiền thuê đất hàng năm của dự án là đất thương mại, dịch vụ và đất có mục đích công cộng tại đô thị, vị trí 1.

3. Đề xuất phương án giá đất:

Tại báo cáo thuyết minh kèm theo tờ trình số 237/TTr-STNMT ngày 30/8/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường đã xác định giá đất cụ thể đối với đất ở tại đô thị trên địa bàn phường Thanh Bình của đường đất từ 3m đến dưới 5m, vị trí 1 là 1.600.000 đồng/m²;

Căn cứ vào Bảng giá đất ban hành tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên tại các bảng giá các loại đất:

- Bảng 7 Phụ lục 3 đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng được xác định bằng (=) 50% giá đất ở theo từng khu vực, từng vị trí tương ứng.

Như vậy, giá đất có mục đích công cộng được xác định = 50% x 1.600.000 đồng/m² = 800.000 đồng/m²;

Kết luận: Giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khu đất Công ty TNHH Phương Uyên Điện Biên thuộc trích lục chính lý bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện ngày 06/6/2016 gồm:

Đất thương mại, dịch vụ là 1.280.000 đồng/m²;

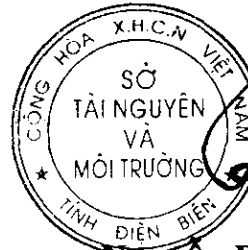
Đất đất có mục đích công cộng là 800.000 đồng/m²;

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

Giá đất đề nghị 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 doanh nghiệp và lợi ích của nhà nước.

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

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Đăng Nam

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 10 năm 2019

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với khu đất xây dựng dự án Trung tâm dịch vụ văn hóa và công viên cây xanh của Công ty TNHH Phương Uyên tại địa bàn phường Thanh Bình, thành phố Điện Biên Phủ, 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 01 năm 2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; 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 534/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2019 của UBND tỉnh Điện Biên về việc cho Công ty TNHH Phương Uyên Điện Biên thuê đất để đầu tư dự án Trung tâm dịch vụ văn hóa và công viên cây xanh tại địa bàn phường Thanh Bình, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 10 năm 2019 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD, ngày tháng 10 năm 2019 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với khu đất xây dựng dự án Trung tâm dịch vụ văn hóa và công

viên cây xanh của Công ty TNHH Phương Uyên tại địa bàn phường Thanh Bình, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên, như sau:

Giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm khu đất Công ty TNHH Phương Uyên Điện Biên thuộc trích lục chính lý bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện ngày 06/6/2016 là:

Đất thương mại, dịch vụ là 1.280.000 đồng/m²;

Đất đất có mục đích công cộng là 800.000 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**