

Số 151/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 20 tháng 6 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: Cầu dầm BTCT L = 33m bản Ta Pô, phường Thanh Trường, 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; 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 1102/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2017 về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Cầu dầm BTCT L=33m bản Ta Pô, phường Thanh Trường, 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:

- Đất ở tại đô thị: Các đường bê tông còn lại dưới 3m - vị trí 1: 1.550.000 đồng/m²;

- Đất nông nghiệp:

+ Đất trồng cây lâu năm - vị trí 1: 78.000 đồng/m²

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác - vị trí 1: 68.000 đồng/m²

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo sở;
- UBND thành phố Điện Biên Phủ;
- Lưu: VT, CCQLDD, TTPTQĐ.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phan Hiền

Điện Biên, ngày 20 tháng 6 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: Cầu dầm BTCT L = 33m bản Ta Pô,
phường Thanh Trường, Thành phố Điện Biên Phủ.**

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;

Quyết định số 1102/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2017 về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Cầu dầm BTCT L=33m bản Ta Pô, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ;

Công văn số 39/CV-QLDA ngày 11 tháng 5 năm 2018 của ban quản lý dự án các công trình thành phố Điện Biên Phủ về việc đề nghị xác định giá đất cụ thể, lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư công trình: Xây dựng cầu dầm L=33m bản Ta Pô, phường Thanh Trường;

Báo cáo thuyết minh số 31/BC-TTPTQĐ ngày 25/5/2018 của Trung tâm phát triển Quỹ đất.

2. Xác định giá đất cụ thể:

2.1. Mục đích định giá đất cụ thể: làm cơ sở tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình: Cầu dầm BTCT L=33m bản Ta Pô, phường Thanh Trường.

2.2. Thông tin về giá đất thị trường.

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

Các thửa đất xác định giá cụ thể nằm trên địa bàn phường Thanh Trường thành phố Điện Biên Phủ, thuộc mảnh trích lục bản đồ địa chính khu đất xây dựng công trình: Cầu dầm BTCT L=33m bản Ta Pô, phường Thanh Trường. Gồm 01 tờ bản đồ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Điện Biên xác nhận ngày 10 tháng 5 năm 2018;

Nhu cầu sử dụng đất của dự án là: 469,4m² gồm 7 thửa, cụ thể như sau:

- Tổng số thửa đất cần xác định giá: 5 thửa, bao gồm:

+ Đất ở tại đô thị (ODT): 2 thửa;

+ Đất trồng cây lâu năm khác (LNK): 1 thửa;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 2 thửa;

- Tổng số thửa đất không xác định giá 2 thửa là Đất giao thông (DGT);

- Vị trí của các thửa đất xác định giá đất cụ thể: vị trí 1

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

Dự án được phê duyệt tại Quyết định số 1102/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2017.

Các thửa đất cần thu hồi đang sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của của thành phố Điện Biên Phủ.

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

a) Kết quả điều tra:

Tổng số phiếu điều tra đối với 03 loại đất là 9 phiếu trong đó:

- Đất ở tại đô thị (ODT) - Vị trí 1: Điều tra 3 phiếu;

- Đất bằng trồng cây hàng năm (BHK) - Vị trí 1: Điều tra 3 phiếu;

- Đất trồng cây lâu năm khác (LNK) - Vị trí 1: Điều tra 3 phiếu;

b) Tổng hợp thông tin:

* Đối với đất ở đô thị phường Thanh Trường: Điều tra phỏng vấn trực tiếp người sử dụng đất.

* Đối với đất nông nghiệp:

Căn cứ chi phí đầu tư vào đất, năng suất bình quân của cây trồng, vật nuôi 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 (VND) 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;

+ Năng suất bình quân của nhãn trồng trên đất trồng cây lâu năm khác là 61 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 14.000 đồng/kg;

+ Năng suất bình quân của rau các loại trồng trên đất bằng trồng cây hàng năm khác là 78 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 8.500 đồng/kg;

2.4. Áp dụng phương pháp định giá đất.

- Đối với đất ở đô thị: áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp;

- Đối với đất nông nghiệp: Áp dụng theo phương pháp thu nhập.

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

a) Kết quả xác định phương án giá đất.

*** Đối với đất ở tại đô thị:**

- Vị trí 1, đường bê tông dưới 3m: Khảo sát thị trường thu thập được các thông tin như sau:

Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 58, tờ bản đồ số 54 năm 2010, bản Ta Pô, phường Thanh Trường;

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 177, TĐĐ số 61, tổ dân phố 1, Phường Thanh Trường; Vị trí 1 - Các đường bê tông từ 3m đến 5m;

Thửa đất so sánh C là thửa đất 118, số 54, bản Ta Pô, Phường Thanh Trường; Vị trí 1 - Các đường bê tông còn lại dưới 3m;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 75, TĐĐ số 65, tổ dân phố 11, P. Thanh Trường; Vị trí 1- Các đường bê tông còn lại dưới 3m;

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

+ So sánh về yếu tố vị trí:

Thửa đất A (Xa chợ, trường học, trạm y tế. Tập trung đông dân cư) kém thửa SS B (Gần trường học, chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư) là 15%, kém thửa đất SS D (Gần chợ, trạm y tế, xa trường học. Tập trung đông dân cư) là 10%, ngang bằng thửa đất SS C (Xa chợ, trường học, trạm y tế. Tập trung đông dân cư);

+ So sánh về yếu tố giao thông:

Thửa đất A (Tiếp giáp mặt đường bê tông 2m) ngang bằng thửa đất SS C (Tiếp giáp đường bê tông có bề rộng mặt cắt đường là 2m), kém thửa đất SS B (Tiếp giáp đường bê tông có bề rộng mặt cắt đường là 3 m) là 2%, hơn thửa đất SS D (Tiếp giáp đường bê tông có bề rộng mặt cắt đường là 1,5m) là 1%;

+ So sánh về yếu tố diện tích, kích thước:

Thửa đất cần định giá A (Có kích thước mặt tiền là 7m) hơn thửa đất SSB (Có kích thước mặt tiền là 4m) là 3%, hơn thửa đất SS C (Có kích thước mặt tiền là 3,4m) là 4%, hơn thửa đất SS D (Có diện tích mặt tiền là 5m) là 2%;

Thửa đất cần định giá A (Có chiều sâu là 17,71m) hơn thửa đất SS B (Có chiều sâu là 20,1m) là 1%, hơn thửa đất SS C (Có chiều sâu là 41,71m) là 8%, hơn thửa đất SS D (Có chiều sâu là 22m) là 2%;

+ So sánh về yếu tố hạ tầng:

Thửa đất cần định giá A (Có yếu tố hạ tầng cấp thoát nước, điện và thông tin liên lạc bình thường) ngang bằng thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D (Có yếu tố hạ tầng cấp thoát nước, điện và thông tin liên lạc bình thường);

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 1.550.000 đồng/m².

* **Đối với đất nông nghiệp:** Bằng phương pháp thu nhập điều tra được các mức giá cụ thể tại đại bàn phường Thanh Trường;

Giá đất cụ thể của đất ở tại đô thị và đất nông nghiệp như sau:

T T	Loại đất	Giá đất cụ thể (1.000 đồng/m ²)	Giá đất của UBND tỉnh quy định (1.000 đồng/m ²)	So sánh giá đất cụ thể với giá đất quy định của UBND tỉnh Điện Biên (5=3/4%)	Tỉ lệ (+; -)
I	Đất ở tại đô thị: Các đường bê tông còn lại dưới 3 m				
1	Vị trí 1	1.550	1.150	135	1,35
II	Đất nông nghiệp:				
1	Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1	68	58	117	1,17
2	Đất trồng cây lâu năm khác, vị trí 1	78	68	115	1,15

b) Đề xuất phương án giá đất cụ thể

- Đất ở tại đô thị: Các đường bê tông còn lại dưới 3m - vị trí 1: 1.550.000 đồng/m²;

- Đất nông nghiệp:

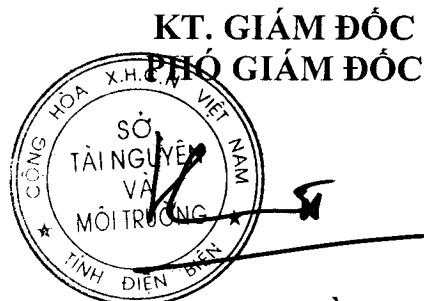
+ Đất trồng cây lâu năm - vị trí 1: 78.000 đồng/m²

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác - vị trí 1: 68.000 đồng/m²

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 nơi có đất bị thu hồi, phù hợp 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./.



Phan Hiền

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 6 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: Cầu dầm BTCT L = 33m bản Ta Pô, phường Thanh Trường, Thành phố Điện Biên Phủ.

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;

Căn cứ Quyết định số 1102/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2017 về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Cầu dầm BTCT L=33m bản Ta Pô, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày tháng 6 năm 2018 (kèm theo Thông báo số /TB-HĐTĐGD, ngày tháng 6 năm 2018 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh về thông báo kết quả thẩm định giá đất dự án đầu tư xây dựng công trình: Cầu dầm BTCT L=33m bản Ta Pô, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ.)

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: Cầu dầm BTCT L=33m bản Ta Pô, phường Thanh Trường, thành phố Điện Biên Phủ, như sau:

- Đất ở tại đô thị: Các đường bê tông còn lại dưới 3m - vị trí 1: 1.550.000 đồng/m²;

- Đất nông nghiệp:

+ Đất trồng cây lâu năm - vị trí 1: 78.000 đồng/m²

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác - vị trí 1: 68.000 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**



