

Số 327/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 11 tháng 11 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: Trường phổ thông DTNT THPT huyện Nậm Pồ

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;

Quyết định số 1064/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Trường phổ thông DTNT THPT huyện Nậm Pồ;

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

- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 30.000 đồng/m²;
- Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 40.000 đồng/m²;

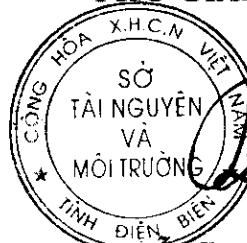
Đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định./.

Nơi nhận:

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



**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Đăng Nam

Điện Biên, ngày 11 tháng 11 năm 2019

BÁO CÁO THUYẾT MINH
Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước
thu hồi đất để xây dựng công trình: Trường phổ thông
DTNT THPT huyện Nậm Pồ

(Kèm theo tờ trình số 327/TTr-STNMT ngày 11 tháng 11 năm 2019 của STNMT)

1. 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 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 1064/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Trường phổ thông DTNT THPT huyện Nậm Pồ;

Tờ trình số 932/UBND-TCPTQĐ ngày 24 tháng 7 năm 2019 của UBND huyện Nậm Pồ về việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình Trường phổ thông DTNT THPT huyện Nậm Pồ;

Báo cáo thuyết minh số 86/BC-TTPTQĐ ngày 6/11/2019 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: Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

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 xã Nậm Chua, huyện Nậm Pồ (thuộc khu quy hoạch trung tâm huyện lỵ) thuộc Mạnh trích đo, chỉnh lý địa chính số 33-2019 do Công ty cổ phần Xây dựng và tư vấn Môi trường Huy Hoàng thực hiện ngày 03 tháng 6 năm 2019, đã được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên thẩm định và phê duyệt ngày 20 tháng 6 năm 2019;

Nhu cầu sử dụng đất của dự án là: 28.294,3 m² gồm 11 thửa;

- Tổng số thửa đất cần xác định giá là 10 thửa, bao gồm:

+ Đất trồng cây lâu năm (CLN): 8 thửa;

+ Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 2 thửa;

- Thửa đất không xác định giá: 01 thửa là đất thủy lợi (DTL);

- Vị trí của các thửa đất xác định giá đất cụ thể của dự án: Vị trí 1;

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

Các thửa đất cần thu hồi để thực hiện dự án do các hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện Nậm Pồ.

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

3.1. Kết quả điều tra:

Tổng số phiếu điều tra đối với 02 loại đất là 6 phiếu, trong đó:

+ Đất trồng cây lâu năm (CLN): 3 phiếu;

+ Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 3 phiếu;

3.2. Tổng hợp thông tin:

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 huyện Nậm Pồ 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 cá hỗn hợp trên đất nuôi trồng thủy sản là 22 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 32.000 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 4.353.333 đồng/1000m²;

+ Năng suất bình quân của nhãn trồng trên đất trồng cây lâu năm là 22 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 15.000 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 1.228.000 đồng/1000m²;

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

5.1. Kết quả xác định phương án giá đất.

Bằng phương pháp thu nhập xác định được giá đất cụ thể như sau:

- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 30.000 đồng/m² (So với giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh Điện Biên là 21.000 đồng/m²) tăng 43%;

- Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 40.000 đồng/m² (So với giá đất quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh Điện Biên là 30.000 đồng/m²) tăng 33%;

5.2. Đề xuất phương án giá đất cụ thể:

- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 30.000 đồng/m²;

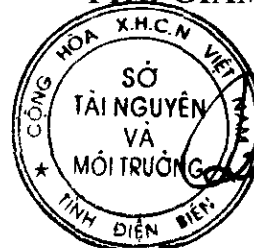
- Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 40.000 đồng/m²;

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 điều kiện kinh tế xã hội của địa phương nơi có đất bị thu hồi, 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**



Nguyễn Đăng Nam

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 11 năm 2019

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu
hồi đất xây dựng công trình: Trường phổ thông
DTNT THPT huyện Nậm Pồ**

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; 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 1064/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Trường phổ thông DTNT THPT huyện Nậm Pồ;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 11 năm 2019 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD ngày tháng 11 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: Trường phổ thông DTNT THPT huyện Nậm Pồ, như sau:

- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 30.000 đồng/m²;
- Đất nuôi trồng thủy sản, vị trí 1: 40.000 đồng/m²;

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**