

Số 340/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 27 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 mầm non Na Sang, huyện Mường Chà, 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;

Quyết định số 661/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2019 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình Trường Mầm non Na Sang, huyện Mường Chà;

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

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 26.000 đồng/m<sup>2</sup>;
- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 40.000 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.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Đăng Nam**

Điện Biên, ngày 27 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 xây dựng công trình: Trường mầm non Na Sang, huyện Mường Chà, tỉnh Điện Biên**

*(Kèm theo tờ trình số 340/TTr-STNMT ngày 27 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 661/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2019 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình Trường Mầm non Na Sang, huyện Mường Chà;

Công văn số 1287/UBND-TN ngày 08 tháng 11 năm 2019 về việc đề nghị xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ và TĐC khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng các công trình: Trường mầm non Na Sang, huyện Mường Chà; Bãi xử lý rác thải huyện Mường Chà;

Báo cáo số 94/BC-TTPTQĐ ngày 18/11/2019 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 Na Sang của huyện Mường Chà, thuộc các Mảnh trích đo, chỉnh lý địa chính số 69-2019, bao gồm 01 tờ bản đồ do Công ty TNHH Ánh Dương tỉnh Điện Biên thực hiện ngày 24 tháng 10 năm 2019 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 06 tháng 11 năm 2019;

Nhu cầu sử dụng đất của dự án là: 422,6 m<sup>2</sup> gồm 04 thửa;

- Tổng số thửa đất cần xác định giá: 03 thửa, cụ thể như sau:

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 02 thửa;

+ Đất trồng cây lâu năm (CLN): 01 thửa;

- Tổng số thửa đất không phải xác định giá là 01 thửa loại đất: Đất bằng chưa sử dụng (BCS).

- Vị trí của các thửa đất xác định giá đất cụ thể của dự án là 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.

### **3. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường.**

#### **3.1. Kết quả điều tra:**

Tổng số phiếu điều tra đối với 02 loại đất là 06 phiếu cụ thể như sau:

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK), vị trí 1: 03 phiếu;

- Đất trồng cây lâu năm (CLN), vị trí 1: 03 phiếu;

#### **3.2. Tổng hợp thông tin:**

Căn cứ chi phí đầu tư vào đất, năng suất bình quân của các loại cây trồng, giá bán bình quân các sản phẩm trên thị trường, lãi suất tiền gửi tiết kiệm 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 cấp tỉnh, 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 rau cải bẹ trồng trên đất bằng trồng cây hàng năm khác vị trí 1 là 45 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 10.000 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm cho vị trí 1 là 2.781.667 đồng/1000m<sup>2</sup>;

- Năng suất bình quân của nhãn trồng trên đất trồng cây lâu năm là 48,5 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 10.000 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm là 2.060.000 đồng/ha;

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm 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 cấp tỉnh là 6,7%.

#### **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.**

##### **a) Kết quả xác định giá đất:**

Bằng phương pháp thu nhập xác định được giá đất nông nghiệp của dự án.

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 27/12/2014 của UBND tỉnh Điện Biên:

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1 là 26.000 đồng/m<sup>2</sup> (giá tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh Điện Biên là 18.000 đồng/m<sup>2</sup>) tăng 44%;

- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1 là 40.000 đồng/m<sup>2</sup> (giá tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh Điện Biên là 28.000 đồng/m<sup>2</sup>) tăng 43%;

##### **b) Đề xuất phương án giá đất cụ thể:**

Đất nông nghiệp tại xã Na Sang:

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 26.000 đồng/m<sup>2</sup>;

- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 40.000 đồng/m<sup>2</sup>;

#### **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./



**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 mầm non Na Sang, huyện Mường Chà, 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 661/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2019 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình Trường Mầm non Na Sang, huyện Mường Chà;

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 mầm non Na Sang, huyện Mường Chà, tỉnh Điện Biên, như sau:

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 26.000 đồng/m<sup>2</sup>;
- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 40.000 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 Mường Chà 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 Mường Chà; 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**