

Số 348/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 28 tháng 12 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: Nhà máy xử lý rác thải 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;

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 05/QĐ-UBND ngày 02 tháng 01 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về chủ trương đầu tư dự án: Nhà máy xử lý rác thải Điện Biên;

Quyết định số 978/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo – kinh tế đầu tư xây dựng công trình dự án Hỗ trợ xây dựng nhà máy xử lý rác thải tại bãi Púng Min, xã Pom Lót, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;

Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định giá đất cụ thể dự án đầu tư: Nhà máy xử lý rác thải Điện Biên như sau.

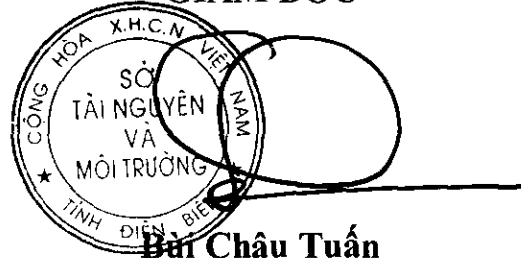
- + Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK): 42.000đồng/m²;
- + Đất rừng sản xuất (RSX): 8.500 đồng/m²;
- + Đất nuôi trồng thủy sản(NTS): 56.000đồng/m²;

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo sở;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ, TTPTQĐ. *h2*

GIÁM ĐỐC



Bùi Châu Tuấn

Điện Biên, ngày 28 tháng 12 năm 2018

BÁO CÁO THUYẾT MINH
Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất
đầu tư xây dựng dự án: Nhà máy xử lý rác thải Điện Biên

(Kèm theo Tờ trình số 348 /TTr-TNMT ngày 28 /12/2018 của sở TN&MT)

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;

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 05/QĐ-UBND ngày 02 tháng 01 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về chủ trương đầu tư dự án: Nhà máy xử lý rác thải Điện Biên;

Quyết định số 978/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo – kinh tế đầu tư xây dựng công trình dự án Hỗ trợ xây dựng nhà máy xử lý rác thải tại bãi Púng Mìn, xã Pom Lót, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;

Văn bản số 2150/UBND-CN.TTPTQĐ ngày 17 tháng 12 năm 2018 của UBND huyện Điện Biên đề nghị xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án: Nhà máy xử lý rác thải Điện Biên;

Báo cáo thuyết minh số 115/BC-TTPTQĐ ngày 25/12/2018 của Trung tâm phát triển Quỹ đất,

2. Xác định giá đất cụ thể:

2.1. Mục đích định giá đất cụ thể

Để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

2.2. Thông tin về giá đất thị trường.

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

Các thửa đất cần xác định giá nằm trên địa bàn 2 xã, xã Pom Lót và xã Pa Thom huyện Điện Biên thuộc Mạnh trích đo địa chính số 87-2018, gồm 1 tờ bản đồ do công ty cổ phần tư vấn công nghệ môi trường Việt Nam thực hiện ngày 06 tháng 12 năm 2018, được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên thẩm định và phê duyệt ngày 14 tháng 12 năm 2018.

Diện tích đất của dự án là: 105.096,4 m², gồm 46 thửa trong đó 44 thửa cần xác định giá (đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK): 15 thửa, đất rừng sản xuất (RSX) 27 thửa, đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 2 thửa); số thửa đất không phải xác định giá: 02 thửa (đất xử lý chất thải (DRA), đất sông suối (SON)).

Vị trí của các thửa đất: vị trí 1

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

Các thửa đất cần xác định giá, người dân sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện.

2.3. Đánh giá tình hình, kết quả điều tra

Qua kết quả điều tra, khảo sát các thửa đất để thực hiện dự án vẫn còn nguyên hiện trạng sử dụng đất, đảm bảo điều kiện để thực hiện việc xác định giá đất cụ thể.

Tổng số phiếu điều tra đối với 03 loại đất là 15 phiếu, trong đó:

- + Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK): 06 phiếu;
- + Đất trồng rừng sản xuất (RSX): 06 phiếu;
- + Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 03 phiếu.

Điều tra bằng hình thức phỏng vấn trực tiếp người dân sử dụng đất, thu thập được các thông tin trên thị trường như sau:

- Tại xã Pom Lót:

+ Năng suất bình quân của ngô (2 vụ) trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm là 65 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 6.700 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 1.533.000 đồng/1000m²;

+ Năng suất bình quân của gỗ tạp trồng trên đất rừng sản xuất là 33 m³/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 320.000 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 500.000 đồng/1000m²;

- Địa bàn xã Pa Thom:

+ Năng suất bình quân của ngô (2 vụ) trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm là 65 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 6.700 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 1.533.000 đồng/1000m²;

+ Năng suất bình quân của gỗ tạp trồng trên đất rừng sản xuất là 33 m³/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 320.000 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 500.000 đồng/1000m²;

+ Năng suất bình quân của cá hỗn hợp nuôi trên đất nuôi trồng thủy sản là 36,2 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 39.300 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 10.480.000 đồng/1000m²;

2.4. Áp dụng phương pháp định giá đất.

Áp dụng theo phương pháp thu nhập;

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

Căn cứ kết quả điều tra thu thập thông tin, áp dụng phương pháp định giá đất, xác định giá đất cụ thể như sau:

TT	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 UBND tỉnh quy định (%)
1	Xã Pom Lót			
-	Đất rừng sản xuất (RSX)	8,5	7	121
-	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK)	42	35	120
2	Xã Pa Thơm			
-	Đất nuôi trồng thủy sản(NTS)	56	45	124
-	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK)	42	32	131
-	Đất rừng sản xuất (RSX)	8,5	6	142

5.2. Đề xuất phương án giá đất cụ thể

- Xã Pom Lót:

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK): 42.000đồng/m²;

+ Đất rừng sản xuất (RSX): 8.500 đồng/m²;

- Xã Pa Thơm:

+ Đất nuôi trồng thủy sản(NTS): 56.000đồng/m²;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK): 42.000đồng/m²;

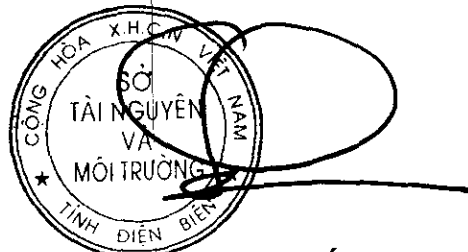
+ Đất rừng sản xuất (RSX): 8.500 đồng/m²;

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

Giá đất cụ thể trên tương đối phù hợp với giá thị trường trong điều kiện bình thường, phù hợp với các dự án; đảm bảo hài hòa lợi ích giữa nhà nước, nhà đầu tư và lợi ích của người sử dụng đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường trình hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định./.

GIÁM ĐỐC



Bùi Châu Tuấn

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 12 năm 2018

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất
dự án đầu tư: Nhà máy xử lý rác thải 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 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

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 05/QĐ-UBND ngày 02 tháng 01 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về chủ trương đầu tư dự án: Nhà máy xử lý rác thải Điện Biên;

Căn cứ Quyết định số 978/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo – kinh tế đầu tư xây dựng công trình dự án Hỗ trợ xây dựng nhà máy xử lý rác thải tại bãi Púng Mìn, xã Pom Lót, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 12 năm 2018 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD, ngày tháng 12 năm 2018 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh về thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể dự án: Nhà máy xử lý rác thải Điện Biên,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất dự án đầu tư: Nhà máy xử lý rác thải Điện Biên như sau:

- + Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK): 42.000đồng/m²;
- + Đất rừng sản xuất (RSX): 8.500 đồng/m²;
- + Đất nuôi trồng thủy sản(NTS): 56.000đồng/m²;

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