

Số ~~134~~ /TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 22 tháng 5 năm 2019

TỜ TRÌNH

Đề nghị thẩm định Phương án giá đất cụ thể để giao đất tái định cư và giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá tại điểm tái định cư NV11' và NV27 bản Hón, thị trấn Mường Ảng

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 2545/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2018 của UBND huyện Mường Ảng về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật công trình: Điểm tái định cư NV11' và NV27 khu bản Hón, thị trấn Mường Ảng;

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

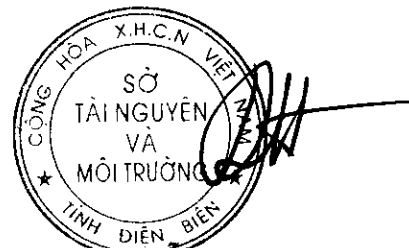
- Giá đất đường nhựa 27m điểm tái định cư NV11' và NV27 bản Hón thị trấn Mường Ảng: 2.000.000 đồng/m²;

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 22 tháng 5 năm 2019

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Phương án giá đất cụ thể để giao đất tái định cư và giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá tại điểm tái định cư NV11' và NV27 bản Hón, thị trấn Mường Ảng

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;

Quyết định số 2545/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2018 của UBND huyện Mường Ảng về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật công trình: Điểm tái định cư NV11' và NV27 khu bản Hón, thị trấn Mường Ảng;

Tờ trình số 196/TTr-UBND ngày 7 tháng 3 năm 2019 của UBND huyện Mường Ảng về việc đề nghị xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất tại lô NV11' và NV27 thuộc bản Hón, thị trấn Mường Ảng, huyện Mường Ảng;

Báo cáo thuyết minh số 34/BC-TTPTQĐ ngày 20/5/2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất.

2. Xác định giá đất cụ thể.

2.1. Mục đích định giá đất cụ thể:

Định giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất để giao đất tái định cư và giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá tại điểm tái định cư NV 11' và NV 27.

2.2. Thông tin về giá đất thị trường.

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

- Các lô đất cần xác định giá đất cụ thể thuộc bản Hón, thị trấn Mường Ảng có tổng diện tích đất: 3.367,4 m² gồm 12 thửa;

- Loại đất cần xác định giá đất cụ thể: Đất ở tại đô thị (ODT), vị trí 1

Trong đó, chia làm 02 lô đất, với những thửa đất như sau:

+ Lô NV 11': 8 thửa bóm mặt đường 27m, gồm thửa NV11'-1 diện tích 167,4m², thửa từ NV11'-2 đến thửa NV11'- 7 diện tích 300m², thửa NV11'- 8 diện tích 200,0m²;

+ Lô NV 27: 4 thửa bóm đường 27m, gồm thửa từ NV27-1 đến NV27-4 diện tích 300m²;

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

Các thửa đất đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

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

3.1. Đánh giá tình hình:

Qua kết quả điều tra, khảo sát khu đất thuộc địa bàn bán Hón, thị trấn Mường Ảng cách trung tâm huyện khoảng 1km, cách khu tái định cư LK4, LK5, LK6, LK6.1, LK6.2, LK7, LK8, LK9 thuộc khu trung tâm thị trấn Mường Ảng khoảng 650m với đặc điểm các vị trí thửa đất là một khu dân cư nằm độc lập, xung quanh là đất nông nghiệp, không gần trường học, chợ, bệnh viện. Dân cư ít tập trung nên khả năng kinh doanh buôn bán, khả năng sinh lời hạn chế;

Hai lô đất NV 11' và NV 27 nằm kề gần nhau, có điều kiện kinh tế- xã hội là như nhau.

3.2. Kết quả điều tra: Tổng số phiếu điều tra đối với 01 loại đất ở tại đô thị (ODT), vị trí 1: điều tra 3 phiếu.

3.3. Tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường.

*** Đối với đất ở tại đô thị:**

- Qua điều tra, thu thập thông tin trên địa bàn thị trấn Mường Ảng thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

STT	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Diện tích (m ²)	Giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng (Đồng)	Giá trị chuyển nhượng điều tra thực tế (Đồng)	Thời điểm chuyển nhượng
1	Lò Văn Tiến	Vũ Quang Trung	100,0	30.000.000	215.000.000	9/2017
2	Phạm Thị Ngọc Lan	Nguyễn Trung Kiên	100,0	50.000.000	165.000.000	7/2018
3	Lò Văn Tiến	Phạm Văn Trung	100,0	30.000.000	215.000.000	9/2017

4. Áp dụng phương pháp định giá đất.

- Đối với đất ở tại đô thị: Phương pháp so sánh trực tiếp.

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

- Đường nhựa 27m:

+ Khảo sát thị trường thu thập được các thông tin:

Thửa đất cần định giá là thửa đất A lô NV11'- 3 bản Hón, đường nhựa 27m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 16A-4.1, tờ bản đồ QH chi tiết thị trấn Mường Ảng thuộc bản Hón, thị trấn Mường Ảng, đường nhựa 27m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 90, tờ bản đồ số 45 thuộc bản Hón, thị trấn Mường Ảng, đường nhựa 20,5m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 16A-4.2, tờ bản đồ QH chi tiết thị trấn Mường Ảng thuộc bản Hón, thị trấn Mường Ảng, đường nhựa 27m, vị trí 1;

TT	ĐẶC ĐIỂM BDS	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SS D
1	Địa chỉ	Lô NV11'-3, bản Hón, TT Mường Ảng	Bản Hón, TT Mường Ảng	Bản Hón, TT Mường Ảng	Bản Hón, TT Mường Ảng
2	Nguồn tin	Khảo sát	Phạm Văn Trung	Nguyễn Trung Kiên	Vũ Quang Trung
3	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
4	Vị trí	Xa trường học, chợ, bệnh viện. Không tập trung đông dân cư. Khả năng kinh doanh, buôn bán kém	Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Xa trường học, chợ, gần bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư
5	Giao thông	Đường nhựa 27 m	Đường nhựa 27 m	Đường nhựa 20,5 m	Đường nhựa 27 m
6	Thời điểm chuyển nhượng		T9/2017	T7/2018	T9/2017
7	Diện tích, kích thước				
	Diện tích đất (m ²)	300,0	100,00	80,00	100,00
	Mặt tiền (m)	15,80	5,00	5,00	5,00
	Chiều sâu (m)	18,99	20,00	16,00	20,00
8	Tài sản trên đất		Không có	Không có	Không có
9	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất		Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
10	Các yếu tố hạ tầng				
	Điện, nước, hệ thống thông tin liên lạc		Tốt	Tốt	Tốt

11	Giá trị đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng (đồng)	Cần xác định	215.000.000	165.000.000	215.000.000
12	Giá đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng (đồng/m ²)	Cần xác định	2.150.000	2.025.000	2.150.000

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

- Kết quả điều tra cho thấy thửa đất cần định giá và 3 thửa đất so sánh có 3 yếu tố giống nhau (cùng mục đích sử dụng, không có tài sản trên đất, cơ sở hạ tầng); có 3 yếu tố khác biệt (vị trí, giao thông, diện tích kích thước)

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

+ Yếu tố vị trí:

Thửa đất cần định giá A xa trường học, chợ, bệnh viện. Không tập trung đông dân cư. Khả năng kinh doanh, buôn bán kém là 100%; Thửa đất SS B và thửa đất SS D gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư hơn thửa đất A là 25%; Thửa đất SS C xa trường học, chợ, gần bệnh viện. Tập trung đông dân cư hơn thửa đất A là 15%;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B và thửa đất D là 115%, thửa đất D là 110%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B và D là:

$$\frac{100\% - 125\%}{125\%} = -20,0\%$$

+ Yếu tố giao thông:

Thửa đất cần định giá A bám mặt đường nhựa 27m là 100%; Thửa đất SS C tiếp giáp đường nhựa 20,5m kém thửa đất A là 6%; Thửa đất SS B và thửa đất SS D tiếp giáp đường nhựa 27m ngang bằng thửa đất A;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất C là 94%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 94\%}{94\%} = 6,38\%$$

+ Yếu tố diện tích kích thước:

Thửa đất cần định giá A có kích thước mặt tiền là 15,8m là 100%, thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D có kích thước mặt tiền là 5m kém thửa đất A là 11%;

Thửa đất cần định giá A có chiều sâu là 18,99m là 100%, thửa đất SS B, thửa đất SS D có chiều sâu là 20,0m kém thửa đất A là 1%, thửa đất SS C có chiều sâu là 16m hơn thửa đất A là 3%;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B là 88%, thửa đất C là 92%, thửa đất D là 88%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B và thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 88\%}{88\%} = 13,64\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 92\%}{92\%} = 8,70\%$$

-Ước tính giá đất của thửa đất cần định giá:

TT	YẾU TỐ SO SÁNH	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SS D
1	Diện tích (m ²)	300,0	100,0	80,00	100,00
2	Giá trị đất chuyên nhượng đưa về thời điểm xác định giá tháng 4/2019 (đồng)	Cần xác định	215.000.000	165.000.000	215.000.000
3	Giá đất chuyên nhượng đưa về thời điểm xác định giá tháng 4/2019(đồng/m ²)	Cần xác định	2.150.000	2.025.000	2.150.000
4	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
4.1	Vị trí	Xa trường học, chợ, bệnh viện. Không tập trung đông dân cư. Khả năng	Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Xa trường học, chợ, gần bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư

		kinh doanh, buôn bán kém			
	Tỷ lệ	100%	125%	115%	125%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-20,00%	-13,04%	-20,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-430.000	-264.130	-430.000
4.2	Giao thông	Đường nhựa 27 m	Đường nhựa 27 m	Đường nhựa 20,5 m	Đường nhựa 27 m
	Tỷ lệ	100%	100%	94%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	6,38%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	129.255	0
4.3	Diện tích, kích thước	300,0	100,0	80,0	100,0
	Mặt tiền (m)	15,80	5,00	5,00	5,00
	Chiều sâu (m)	18,99	20,00	16,00	20,00
	Tỷ lệ	100%	88%	92%	88%
4.4	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		13,64%	8,70%	13,64%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		293.182	176.087	293.182
	Yếu tố hạ tầng				
	Cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)	2.030.858	2.013.182	2.066.212	2.013.182
	Tỷ lệ điều chỉnh chung (%)		0,88%	-1,71%	0,88%
	Giá đất lấy tròn	2.000.000			

- Xác định mức giá của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{2.013.182 + 2.066.212 + 2.013.182}{3} = 2.030.858$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa thửa đất A với giá đất ước tính lần lượt là 0,88%, -1,71%, 0,88%;

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 2.000.000 đồng/m².

b) Đề xuất phương án giá đất

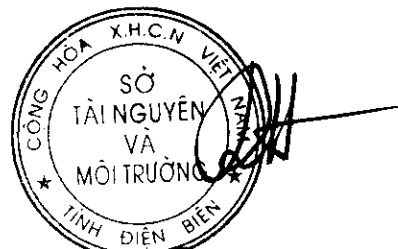
- Giá đất đường nhựa 27m điếm tái định cư NV11' và NV27 bản Hón thị trấn Mường Ảng: 2.000.000 đồng/m²;

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 tình hình thực tế tại địa phương, tạo điều kiện thuận lợi trong việc ổn định đời sống cho các hộ gia đình, cá nhân khi triển khai thực hiện các công trình, dự án trên địa bàn huyện Mường Ảng;

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 5 năm 2019

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể để giao đất tái định cư và giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá tại điểm tái định cư NV11' và NV27 bản Hón, thị trấn Mường Ảng

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 2545/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2018 của UBND huyện Mường Ảng về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật công trình: Điểm tái định cư NV11' và NV27 khu bản Hón, thị trấn Mường Ảng;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 5 năm 2019 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD ngày tháng 5 năm 2019 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để để giao đất tái định cư và giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá tại điểm tái định cư NV11' và NV27 bản Hón, thị trấn Mường Ảng, như sau:

- Giá đất đường nhựa 27m điểm tái định cư NV11' và NV27 bản Hón thị trấn Mường Ảng: 2.000.000 đồng/m²;

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