

Số 330/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 18 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 thực hiện dự án:
Xây dựng trường mầm non Nam Thanh**

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 759/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng trường Mầm non Nam Thanh; Quyết định số 772/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình xây dựng trường Mầm non Nam Thanh;

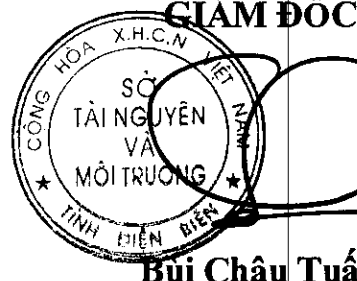
Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định giá đất cụ thể như sau:

- Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1: 82.000 đồng/m²;
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 72.000 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.

GIÁM ĐỐC

Bùi Châu Tuấn

Điện Biên, ngày 18 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 thực hiện dự án: Xây dựng trường mầm non Nam Thanh

1. Các 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 759/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng trường Mầm non Nam Thanh; Quyết định số 772/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình xây dựng trường Mầm non Nam Thanh;

Tờ trình số 284/TTr-PGD ngày 26 tháng 11 năm 2018 của Phòng Giáo dục và Đào tạo về việc đề nghị xác định giá đất tính tiền bồi thường để giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất;

Báo cáo thuyết minh số 108/BC-TTPTQĐ ngày 12/12/2018 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 xác định giá cụ thể nằm trên địa bàn phường Nam Thanh, thành phố Điện Biên Phủ thuộc mảnh trích lục, chỉnh lý địa chính số 83 năm 2018 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thực hiện ngày 06 tháng 11 năm 2018 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 21 tháng 11 năm 2018.

- Nhu cầu sử dụng đất của dự án là: 4.868,8m² gồm 16 thửa, cụ thể như sau:

- Tổng số thửa đất cần xác định giá: 11 thửa, chia ra các loại đất như sau:

+ Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ (LUC): 10 thửa;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 01 thửa;

- Tổng số thửa đất không xác định giá: 05 thửa bao gồm các loại đất: Đất thủy lợi (DTL), đất giao thông (DGT).

- Vị trí của các thửa đất xác định giá đất cụ thể 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 đang được trực tiếp sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố năm 2018.

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 07 phiếu trong đó:

- Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ (LUC) - Vị trí 1: Điều tra 04 phiếu;

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

3.2. Tổng hợp thông tin:

***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 (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 điều tra, khảo sát đã thu thập được các thông tin liên quan đến đất nông nghiệp như sau:

- Năng suất bình quân của lúa tám thơm trồng trên đất chuyên trồng lúa nước 02 vụ là 130 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 8.500 đồng/kg; Chi phí bình quân là 5.591.167 đồng/1.000m².

- Năng suất bình quân của rau cải bắp trồng trên đất trồng cây hàng năm khác là 62 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 11.000 đồng/kg; Chi phí bình quân là 2.008.533 đồng/1.000m².

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:

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

* Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ (LUC) - vị trí 1 (tính thu nhập cho thửa đất có diện tích 1.000m²):

Nội dung	Đơn vị tính	2015	2016	2017
Sản lượng thu hoạch	Kg	1.300	1.302	1.303
Giá bán bình quân năm	đồng/kg	8.000	8.500	9.000
Tổng thu nhập	đồng	10.400.000	11.067.000	11.727.000
Chi phí sản xuất	đồng	5.645.000	5.602.500	5.526.000
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	%/năm	7	6	7

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{10.400.000 + 11.067.000 + 11.727.000}{3} = 11.064.667 \text{ đồng}$$

3

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{5.645.000 + 5.602.500 + 5.526.000}{3} = 5.591.167 \text{ đồng}$$

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

$$11.064.667 \text{ đồng} - 5.591.167 \text{ đồng} = 5.473.500 \text{ đồng}$$

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm là:

$$\frac{7\% + 6\% + 7\%}{3} = 6,7\%$$

- Giá trị của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{5.473.500 \text{ đồng}}{6,7} \times 100 = 82.102.500 \text{ đồng}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{82.102.500 \text{ đồng}}{1.000\text{m}^2} = 82.102 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 82.000 đồng/m²

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 82.000 đồng/m²

* Đất bằng trồng cây hàng năm khác - vị trí 1 (tính thu nhập cho thửa đất có diện tích 1.000m², loại cây trồng là rau cải bắp):

Nội dung	Đơn vị tính	2015	2016	2017
Sản lượng thu hoạch	Kg	620,0	619,0	621,0
Giá bán bình quân năm	đồng/kg	10.000	11.000	12.000
Tổng thu nhập	đồng	6.200.000	6.809.000	7.452.000

Chi phí sản xuất	đồng	1.998.300	2.000.300	2.027.000
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	%/năm	7	6	7

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{6.200.000 + 6.809.000 + 7.452.000}{3} = 6.820.333 \text{ đồng}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{1.998.300 + 2.000.300 + 2.027.000}{3} = 2.008.333 \text{ đồng}$$

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

$$6.820.333 \text{ đồng} - 2.008.333 \text{ đồng} = 4.811.800 \text{ đồng}$$

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm là:

$$\frac{7\% + 6\% + 7\%}{3} = 6,7\%$$

- Giá trị của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{4.811.800 \text{ đồng}}{6,7} \times 100 = 72.177.000 \text{ đồng}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{72.022.500 \text{ đồng}}{1.000 \text{ m}^2} = 72.177 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 72.000 đồng/m²

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 72.000 đồng/m²

* So sánh giá đất điều tra với giá đất quy định trong bảng giá đất của tỉnh ban hành tại QĐ số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên:

STT	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 (%)
1	Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ - vị trí 1	82	68	121
2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác -vị trí 1	72	58	124

b) Đề xuất phương án giá đất cụ thể.

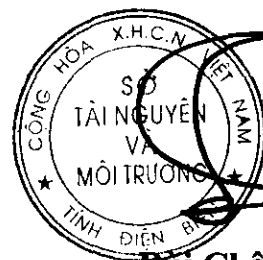
- Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1: 82.000 đồng/m²;
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 72.000 đồng/m².

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 giá thị trường trong điều kiện bình thường, 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./.

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 thực hiện dự án: Xây dựng trường mầm non Nam Thanh

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 759/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng trường Mầm non Nam Thanh; Quyết định số 772/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình xây dựng trường Mầm non Nam Thanh;

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,

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: Xây dựng trường mầm non Nam Thanh, như sau:

- Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1: 82.000 đồng/m²;

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 72.000 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**