

Số 123/TT-STNMT

Điện Biên, ngày 17 tháng 5 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: Nhà máy thủy điện Long Tạo (Hạng mục: Đường dây 110KV Thủy điện Long Tạo - Thủy điện Nậm Mực) tại xã Pú Xi, huyện Tuần Giáo và xã Huổi Mí, 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 14/2017/QĐ-HDQT ngày 23 tháng 02 năm 2017 của Công ty cổ phần thủy điện Long Tạo về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà máy thủy điện Long Tạo - tỉnh Điện Biên;

Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Nhà máy thủy điện Long Tạo;

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

* Xã Pú Xi, huyện Tuần Giáo:

- Đất trồng lúa nước 1 vụ, vị trí 1: 40.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 21.000 đồng/m²;

* Xã Huổi Mí, huyện Mường Chà:

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 20.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 2: 17.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 3: 15.000 đồng/m²;
- Đất chuyên trồng lúa nước 1 vụ, vị trí 1: 32.000 đồng/m²;

Điện Biên, ngày 17 tháng 5 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: Nhà máy thủy điện Long Tạo (Hạng mục: Đường dây 110KV Thủy điện Long Tạo - Thủy điện Nậm Mức) tại xã Pú Xi, huyện Tuần Giáo và xã Huổi Mí, huyện Mường Chà tỉnh Điện Biên

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 14/2017/QĐ-HĐQT ngày 23 tháng 02 năm 2017 của Công ty cổ phần thủy điện Long Tạo về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà máy thủy điện Long Tạo - tỉnh Điện Biên;

Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Nhà máy thủy điện Long Tạo;

Tờ trình số 468/TTr-UBND ngày 02 tháng 4 năm 2019 của UBND huyện Tuần Giáo về việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Đường dây 110kV Thủy điện Long Tạo - Thủy điện Nậm Mức tại xã Pú Xi, huyện Tuần Giáo;

Văn bản số 338/UBND-TN ngày 29 tháng 3 năm 2019 của UBND huyện Mường Chà 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 công trình: Đường dây 110kV Thủy điện Long Tạo Điện Biên;

Báo cáo thuyết minh số 28/BC-TTPTQĐ ngày 7/2/2019 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: 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 Pu Xi của huyện Tuần Giáo thuộc Mảnh trích đo, chỉnh lý địa chính số 03-2019 bao gồm 06 tờ bản đồ và nằm trên địa bàn xã Huổi Mí của huyện Mường Chà thuộc Mảnh trích đo, chỉnh lý địa chính số 03 năm 2019 bao gồm 03 tờ bản đồ do Công ty TNHH một thành viên Tài nguyên và Môi trường Thành Đạt thực hiện ngày 14 tháng 01 năm 2019 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 30 tháng 01 năm 2019;

- Nhu cầu sử dụng đất của dự án là: 11.661,6 m² (là diện tích thu hồi chân cội), trong đó:

* Tại xã Pú Xi, huyện Tuần Giáo là: 9.359,2 m²;

- Tổng số thửa đất thu hồi: 19 thửa;

- Tổng số thửa đất cần xác định giá: 19 thửa, chia ra các loại đất cụ thể như sau:

+ Đất trồng lúa nước 1 vụ (LUK): 01 thửa;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK): 18 thửa;

* Tại xã Huổi Mí, huyện Mường Chà là: 2.302,4 m²;

- Tổng số thửa đất thu hồi: 05 thửa;

- Tổng số thửa đất cần xác định giá: 05 thửa, chia ra các loại đất cụ thể như sau:

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK): 04 thửa;

+ Đất chuyên trồng lúa nước 1 vụ (LUK): 01 thửa;

- 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 chủ yếu là các hộ gia đình đang trực tiếp sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp 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 trên địa bàn 02 huyện là 20 phiếu

- Tại xã Pú Xi, huyện Tuần Giáo: Tổng số phiếu điều tra đối với 02 loại đất là 08 phiếu như sau:

+ Đất trồng lúa nước 1 vụ (LUK), vị trí 1: 03 phiếu;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK), vị trí 1: 05 phiếu;
- Tại xã Huôi Mí, huyện Mường Chà: Tổng số phiếu điều tra đối với 02 loại đất là 12 phiếu như sau:

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK), vị trí 1, 2, 3: 09 phiếu;
- Đất chuyên trồng lúa nước 1 vụ (LUK), vị trí 1: 3 phiếu;

3.2. Tổng hợp thông tin:

Điều tra thu thập các thông tin về 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 (VNĐ) kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại nhà nước cấp tỉnh, thời gian thu nhập thông tin trong 03 năm liên tục; Lãi suất tiền gửi tiết kiệm 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 cấp tỉnh là 6,7%.

Qua phỏng vấn trực tiếp người dân sử dụng đất, thu thập được các thông tin trên thị trường như sau:

* Xã Pú Xi, huyện Tuần Giáo:

- Năng suất bình quân của lúa trồng trên đất trồng lúa nước 1 vụ vị trí 1 là 65 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 8.000 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm là 2.430.400 đồng/ha;

- Năng suất bình quân của ngô trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác vị trí 1 là 48 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 7.000 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm là 1.876.233 đồng/ha;

* Xã Huôi Mí, huyện Mường Chà:

- Năng suất bình quân của ngô trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác vị trí 1 là 48,5 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 6.500 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm là 1.844.067 đồng/ha;

- Năng suất bình quân của ngô trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác vị trí 2 là 45,5 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 6.500 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm là 1.844.067 đồng/ha;

- Năng suất bình quân của ngô trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác vị trí 3 là 43,5 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 6.500 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm là 1.844.067 đồng/ha;

- Năng suất bình quân của lúa trồng trên đất trồng lúa nước 1 vụ vị trí 1 là 60 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 8.000 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 năm là 2.577.067 đồng/ha;

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

4. **Áp dụng phương pháp định giá đất:** 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 thu nhập xác định giá đất cụ thể.

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 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên:

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 của UBND tỉnh quy định
I	Đất nông nghiệp xã Pú Xi, huyện Tuần Giáo			
1	Đất trồng lúa nước 1 vụ (LUK), vị trí 1	40	32	125
2	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK), vị trí 1	21	17	124
II	Đất nông nghiệp xã Huổi Mí, huyện Mường Chà			
1	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK), vị trí 1	20	14	143
2	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK), vị trí 2	17	12	142
3	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK), vị trí 3	15	10	150
4	Đất chuyên trồng lúa nước 1 vụ (NHK), vị trí 1	32	22	145

b) **Đề xuất phương án giá đất cụ thể.**

* Xã Pú Xi, huyện Tuần Giáo:

- Đất trồng lúa nước 1 vụ, vị trí 1: 40.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 21.000 đồng/m²;

* Xã Huổi Mí, huyện Mường Chà:

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 20.000 đồng/m²;

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 17.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác , vị trí 3: 15.000 đồng/m²;
- Đất chuyên trồng lúa nước 1 vụ, vị trí 1: 32.000 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 5 năm 2019

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Nhà máy thủy điện Long Tạo (Hạng mục: Đường dây 110KV Thủy điện Long Tạo - Thủy điện Nậm Mức) tại xã Pú Xi, huyện Tuần Giáo và xã Huổi Mí, 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 14/2017/QĐ-HĐQT ngày 23 tháng 02 năm 2017 của Công ty cổ phần thủy điện Long Tạo về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà máy thủy điện Long Tạo - tỉnh Điện Biên;

Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Nhà máy thủy điện Long Tạo;

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 tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Nhà máy thủy điện Long Tạo (Hạng mục: Đường dây 110KV Thủy điện Long Tạo - Thủy điện Nậm Múc) tại xã Pú Xi, huyện Tuần Giáo và xã Huổi Mí, huyện Mường Chà tỉnh Điện Biên, như sau:

* Xã Pú Xi, huyện Tuần Giáo:

- Đất trồng lúa nước 1 vụ, vị trí 1: 40.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 21.000 đồng/m²;

* Xã Huổi Mí, huyện Mường Chà:

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 20.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 2: 17.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 3: 15.000 đồng/m²;
- Đất chuyên trồng lúa nước 1 vụ, vị trí 1: 32.000 đồng/m²;

Điều 2: Căn cứ giá đất cụ thể được phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này UBND huyện Tuần Giáo, 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 Tuần Giáo; Chủ tịch UBND 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**