

Số 56/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 26 tháng 3 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: Chợ Xá Nhè, huyện Tủa Chùa, 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; 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 2505/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2017 của UBND huyện Tủa Chùa về việc Phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật và kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình: Chợ Xá Nhè, huyện Tủa Chùa;

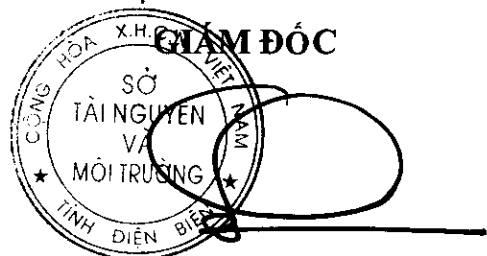
Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định giá đất cụ thể như sau:

- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn khu vực Trung tâm cụm xã vị trí 1: 88.200 đồng/m²
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, đất trồng lúa nương (NHK; LUN), vị trí 1: 20.000 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.



Bùi Châu Tuấn

Điện Biên, ngày 26 tháng 3 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: Chợ Xá Nhè, huyện Tủa Chùa, 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 2505/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2017 của UBND huyện Tủa Chùa về việc Phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật và kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình: Chợ Xá Nhè, huyện Tủa Chùa;

Công văn số 393/UBND-TN ngày 25 tháng 7 năm 2018 của UBND huyện Tủa Chùa về việc đề nghị xác định giá đất cụ thể để thực hiện thu hồi, lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để xây dựng công trình Chợ Xá Nhè, huyện Tủa Chùa, tỉnh Điện Biên;

Báo cáo thuyết minh số 12/BC-TTPTQĐ ngày 13/3/2019 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: 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 Xá Nhè, huyện Tủa Chùa thuộc Mảnh chính lý địa chính số 05-2018 gồm 01 tờ bản đồ do Công ty

cổ phần tư vấn Trường Thịnh thực hiện ngày 12 tháng 12 năm 2017 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 30 tháng 3 năm 2018;

- Nhu cầu sử dụng đất của dự án là: 5.220,0 m² gồm 04 thửa;

- Tổng số thửa đất cần xác định giá: 03 thửa gồm các loại đất như sau:

+ Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn: 01 thửa;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, đất trồng lúa nương (NHK, LUN): 02 thửa;

- Tổng số thửa đất không phải xác định giá là 01 thửa là đất giao thông (DGT).

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

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, đất trồng lúa nương (NHK, LUN) vị trí 01: điều tra 3 phiếu.

3.2. Tổng hợp thông tin:

Tiến hành 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 (*tại khu vực thực hiện dự án*), 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 là 6,67%;

Qua phỏng vấn trực tiếp người dân sử dụng đất, thu thập được các thông tin trên thị trường như sau: Năng suất của lúa trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, đất trồng lúa nương (NHK, LUN) là 46 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 7.500 đồng/kg; Chi phí bình quân 1 vụ là 2.116.000 đồng/1000m²;

4. Áp dụng phương pháp định giá đất.

a) Đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn: qua điều tra, khảo sát khu vực thực hiện dự án và vùng lân cận của dự án cho thấy trên địa bàn xã Xá Nhè, huyện Tủa Chùa không có giao

dịch, chuyên nhượng hợp pháp đối với đất ở tại nông thôn (Có xác nhận của UBND xã Xá Nhè ngày 6/3/2019. Căn cứ Khoản 4 điều 3 Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất, sửa đổi, bổ sung khoản 2 và khoản 3 Điều 18: “b) Trường hợp quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 114 của Luật đất đai đối với dự án có thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau **hoặc** trường hợp tại khu vực thu hồi đất không đảm bảo yêu cầu về thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định này để xác định giá đất cụ thể của từng thửa đất” thì “UBND cấp tỉnh quyết định hệ số điều chỉnh giá đất đối với từng loại đất theo dự án hoặc theo khu vực để xác định giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất”;

Qua phân tích một số đặc điểm điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương cho thấy xã Xá Nhè, huyện Tủa Chùa đang được chú trọng đầu tư xây dựng về cơ sở hạ tầng để phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt trên địa bàn xã có 2 danh lam thắng cảnh là hang động Khó Chua La và hang động Xá Nhè được công nhận là di tích danh lam thắng cảnh cấp quốc gia; đây là nguồn thu hút lượng lớn khách du lịch tham quan hàng năm, kéo theo sự phát triển của các dịch vụ thương mại, cơ sở hạ tầng, giao thông được đầu tư xây dựng và hoàn thiện, trình độ dân trí, đời sống xã hội cũng được tăng theo, năm sau tăng hơn năm trước đồng thời nhu cầu sử dụng đất đai để ổn định chỗ ở và để phát triển dịch vụ ngày càng tăng cao;

Giá đất tại khu vực trung tâm cụm xã Xá Nhè vị trí 1: 90.000 đồng/m² (quy định tại Quyết định 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh) từ năm 2014 đến thời điểm định giá năm 2019 là khoảng thời gian 5 năm.

Trên cơ sở điều tra, khảo sát và phân tích các yếu tố về phát triển kinh tế xã hội của khu vực thực hiện dự án đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất $K = 1,4$ lần;

- Giá đất của thửa đất cần định giá = $90.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,4 = 126.000 \text{ đồng/m}^2$
- Đất sản xuất kinh doanh, phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn = 70% giá đất ở nông thôn theo từng khu vực, đoạn đường, từng vị trí tương ứng = $70\% \times 126.000 \text{ đồng/m}^2 = 88.200 \text{ đồng/m}^2$

b) 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:

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 27/12/2014 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 (5=3/4%)	Hệ số K (6=3/4)
1	2	3	4	5	6
1	Đất sản xuất kinh doanh, phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn - Khu vực trung tâm cụm xã (theo quy hoạch), vị trí 1	88,2	63	140	1,40
2	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, đất trồng lúa nương - vị trí 1	20	16	125	1,25

b) Đề xuất phương án giá đất cụ thể.

- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn khu vực Trung tâm cụm xã vị trí 1: 88.200 đồng/m²

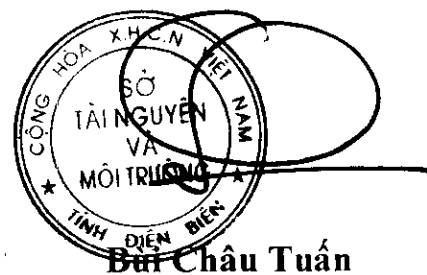
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, đất trồng lúa nương (NHK; LUN), vị trí 1: 20.000 đồng/m²;

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./.

GIÁM ĐỐC



Bùi Châu Tuấn

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 3 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: Chợ Xá Nhè, huyện Tủa Chùa, 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 2505/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2017 của UBND huyện Tủa Chùa về việc Phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật và kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình: Chợ Xá Nhè, huyện Tủa Chùa;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 3 năm 2019 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD ngày tháng 3 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: Chợ Xá Nhè, huyện Tủa Chùa, tỉnh Điện Biên, như sau:

- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn khu vực Trung tâm cụm xã vị trí 1: 88.200 đồng/m²

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, đất trồng lúa nương (NHK; LUN), vị trí 1: 20.000 đồng/m²;

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