

Số 161/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 14 tháng 6 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 dự án: Đường dạo, leo núi khu du lịch Pá Khoang

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 545/QĐ-UBND ngày 05 tháng 7 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Đường dạo, leo núi khu du lịch Pá Khoang; Quyết định số 740/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế và dự toán xây dựng công trình Đường dạo, leo núi khu du lịch Pá Khoang;

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

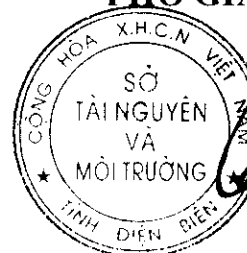
- Đất trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1: 75.000 đồng/m²;
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 63.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 40.000 đồng/m²;
- Đất rừng sản xuất, vị trí 1: 7.500 đồng/m²;

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 17 tháng 6 năm 2019

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: Đường dạo, leo núi khu du lịch Pá Khoang

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 545/QĐ-UBND ngày 05 tháng 7 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Đường dạo, leo núi khu du lịch Pá Khoang; Quyết định số 740/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế và dự toán xây dựng công trình Đường dạo, leo núi khu du lịch Pá Khoang;

Công văn số 220/VPUB-QTTV ngày 7 tháng 5 năm 2019 của Văn phòng UBND tỉnh về việc xác nhận, phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền đền bù, bồi thường, hỗ trợ GPMB dự án: Đường dạo, leo núi khu du lịch Pá Khoang (Hạng mục Nhánh đường từ bản Kéo đến đảo Hoa);

Báo cáo thuyết minh số 37/BC-TTPTQĐ ngày 21/5/2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất.

2. Xác định giá đất cụ thể:

2.1. Mục đích định giá đất cụ thể: làm cơ sở 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 cụ thể nằm trên địa bàn xã Pá Khoang huyện Điện Biên thuộc Mảnh trích đo địa chính số 92-2018 gồm 01 tờ bản đồ do Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hải Anh tỉnh Điện Biên thực hiện ngày 24

tháng 12 năm 2018, đã được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên thẩm định và phê duyệt ngày 28 tháng 12 năm 2018;

- Nhu cầu sử dụng đất của dự án là: 15.483,8 m² gồm 24 thửa;
- Tổng số thửa đất cần xác định giá: 22 thửa, chia ra các loại đất cụ thể như sau:
 - + Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ (LUC): 01 thửa;
 - + Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 01 thửa;
 - + Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK): 13 thửa;
 - + Đất trồng rừng sản xuất (RSX): 07 thửa;
- Tổng số thửa đất không phải xác định giá đất cụ thể: 2 thửa 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 đủ do các hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện Điện Biên.

3. Đánh giá tình hình, kết quả điều tra, phân tích tổng hợp thông tin

3.1. Kết quả điều tra:

Tổng số phiếu điều tra đối với 06 loại đất là 12 phiếu, trong đó:

- + Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): Điều tra 03 phiếu;
- + Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ (LUC): Điều tra 03 phiếu;
- + Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK): Điều tra 03 phiếu;
- + Đất trồng rừng sản xuất (RSX): Điều tra 03 phiếu;

3.2. Tổng hợp thông tin:

*** Đối với đất nông nghiệp:**

Tiến hành điều tra giá đất theo phương pháp thu nhập. Căn cứ chi phí đầu tư vào đất, năng suất bình quân của cây trồng, 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 (VND) 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 phỏng vấn trực tiếp người dân sử dụng đất, thu thập được các thông tin trên thị trường:

- Năng suất bình quân của lúa 2 vụ trồng trên đất trồng lúa nước 2 vụ là 132,5 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 8.000 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 5.591.167 đồng/1000m²;

- Năng suất bình quân của rau cải bẹ trồng trên đất bằng trồng cây hàng năm là 65,5 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 11.000 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 3.014.100 đồng/1000m²;

- Năng suất bình quân của ngô (2 vụ) trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm là 63 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 32 m³/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 310.000 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 500.000 đồng/1000m²;

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

5.1. Kết quả xác định phương án 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 và 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:

T T	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
*	Đất nông nghiệp xã Pá Khoang			
1	Đất trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1	75	54	139
2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1	63	38	166
3	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1	40	32	125
4	Đất rừng sản xuất, vị trí 1	7,5	6	125

5.2. Đề xuất phương án giá đất cụ thể

- Đất trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1: 75.000 đồng/m²;
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 63.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 40.000 đồng/m²;
- Đất rừng sản xuất, vị trí 1: 7.500 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**



Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 5 năm 2019

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất 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 dự án: Đường dạo, leo núi khu du lịch Pá Khoang

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 545/QĐ-UBND ngày 05 tháng 7 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Đường dạo, leo núi khu du lịch Pá Khoang; Quyết định số 740/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế và dự toán xây dựng công trình Đường dạo, leo núi khu du lịch Pá Khoang;

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 dự án: Đường dạo, leo núi khu du lịch Pá Khoang, như sau:

- Đất trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1: 75.000 đồng/m²;
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 63.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 40.000 đồng/m²;
- Đất rừng sản xuất, vị trí 1: 7.500 đồng/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**