

Số 91/TT-STNMT

Điện Biên, ngày 27 tháng 04 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 đầu tư xây dựng công trình: Cải tạo, nâng cấp Phòng khám đa khoa khu vực Mường Nhà, Huyện Điện Biên, 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;

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;

Căn cứ Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 27 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định số 1343/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Cải tạo, nâng cấp Phòng khám đa khoa khu vực Mường Nhà, huyện Điện Biên;

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

Đất nông nghiệp xã Mường Nhà:

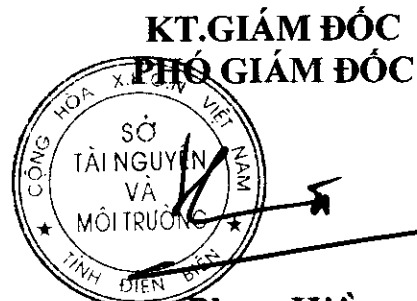
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1 là: 44.000 đồng/m²;
- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1 là: 52.000 đồng/m²;

Đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND huyện Điện Biên;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ, TTPTQĐ.

1/2



Phan Hiền

Điện Biên, ngày 27 tháng 4 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 đầu tư xây dựng công trình: Cải tạo, nâng cấp Phòng khám đa khoa khu vực Mường Nhà, Huyện Điện Biên, 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 417/QĐ-UBND ngày 27 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Điện Biên;

Quyết định số 1343/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Cải tạo, nâng cấp Phòng khám đa khoa khu vực Mường Nhà, huyện Điện Biên;

Tờ trình số 434/UBND-CN.TTPTQĐ ngày 02 tháng 4 năm 2018 của UBND huyện Điện Biên về việc đề nghị xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình: Xây dựng phòng khám đa khoa khu vực Mường Nhà, huyện Điện Biên;

Báo cáo thuyết minh số 20/BC-TTPTQĐ ngày 17/4/2018 của Trung tâm phát triển Quỹ đất Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Cải tạo, nâng cấp Phòng khám đa khoa khu vực Mường Nhà, huyện Điện Biên.

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 để đầu tư xây dựng công trình: Cải tạo, nâng cấp Phòng khám đa khoa khu vực Mường Nhà, huyện Điện Biên.

2.2. Thông tin về giá đất thị trường.

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

Các thửa đất xác định giá cụ thể nằm trên địa bàn trung tâm xã Mường Nhà huyện Điện Biên thuộc Mảnh trích đo, chỉnh lý địa chính số 54, năm 2017 gồm 01 tờ bản đồ do Công ty cổ phần TN & MT Việt Thành thực hiện ngày 01 tháng 11 năm 2017, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên thẩm định và phê duyệt ngày 09 tháng 11 năm 2017;

Nhu cầu sử dụng đất của dự án là 07 thửa, diện tích 3.457,7m²;

- Tổng số thửa đất cần xác định giá: 03 thửa, diện tích 1.165,8 m², trong đó:

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 1 thửa;

+ Đất trồng cây lâu năm (CLN): 2 thửa;

- Tổng số thửa đất không định giá là 4 thửa diện tích 2.291,9 m², bao gồm các loại đất sau: Đất bằng chưa sử dụng (BCS), đất giao thông (DGT), đất cơ sở y tế (DYT);

- Vị trí của các thửa đất xác định giá đất cụ thể của dự án (Xác định vị trí thửa đất theo quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên) cụ thể:

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): Vị trí 1;

+ Đất trồng cây lâu năm (CLN): Vị trí 1;

b) Tính pháp lý của thửa đất cần định giá

Dự án đầu tư xây dựng công trình Cải tạo, nâng cấp Phòng khám đa khoa khu vực Mường Nhà, huyện Điện Biên đã được UBND tỉnh Điện Biên chấp thuận tại quyết định số 1343/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2016;

Các thửa đất cần thu hồi để thực hiện dự án chủ yếu là các hộ khai hoang, 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 năm 2018.

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

a) **Kết quả điều tra:**

Tổng số phiếu điều tra đối với 2 loại đất là 6 phiếu, trong đó:

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 3 phiếu;

- Đất trồng cây lâu năm (CLN): 3 phiếu;

b) **Tổng hợp thông tin:** 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 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 như sau:

- Năng suất bình quân của cây nhãn trồng trên đất trồng cây hàng năm là 52 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 12.500 đồng/kg;

- Năng suất bình quân của rau các loại trồng trên đất trồng cây hàng năm khác là 57 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 7.500 đồng/kg.

2.4. Áp dụng phương pháp định giá đất.

Đối với đất nông nghiệp: Áp dụng theo phương pháp thu nhập.

2.5. Kết quả xác định giá đất và đề xuất phương án giá đất cụ thể

a) Kết quả xác định phương án giá đất.

- Đối với đất nông nghiệp.

+ Giá đất cụ thể đối với đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1 là 44.000 đồng/m²;

+ Giá đất cụ thể đối với đất trồng cây lâu năm, vị trí 1 là 52.000 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:

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 (5=3/4%)	Hệ số K (6=3/4)
1	2	3	4	5	6
I	Đất nông nghiệp xã Mường Nhà				
1	Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1	44	38	116	1,16
2	Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1	52	44	118	1,18

b) Đề xuất phương án giá đất cụ thể

Đất nông nghiệp xã Mường Nhà:

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1 là: 44.000 đồng/m²;

- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1 là: 52.000 đồng/m²;

2.6. 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, phù hợp với thu nhập của người sử dụng đất, tạo điều kiện thuận lợi trong việc giải phóng mặt bằng, đảm bảo hài hòa lợi ích của người sử dụng đất với nhà nước để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình: Cải tạo, nâng cấp Phòng khám đa khoa khu vực Mường Nhà, huyện Điện Biên.

Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh./.

Nơi nhận:

- HĐTD giá đất tỉnh;
- Lãnh đạo Sở (B/c);
- UBND huyện Điện Biên;
- Lưu VT, CCQLĐĐ.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phan Hiền

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐIỆN BIÊN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 04 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 đầu tư xây dựng công trình: Cải tạo, nâng cấp Phòng khám đa khoa khu vực Mường Nhà, Huyện Điện Biên, 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;

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 1343/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Cải tạo, nâng cấp Phòng khám đa khoa khu vực Mường Nhà, huyện Điện Biên;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày tháng 04 năm 2018 (kèm theo Thông báo số /TB-HĐTĐGD, ngày tháng 4 năm 2018 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh về thông báo kết quả thẩm định giá đất dự án đầu tư xây dựng công trình: Cải tạo, nâng cấp Phòng khám đa khoa khu vực Mường Nhà, huyện Điện Biên)

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 đầu tư xây dựng công trình: Cải tạo, nâng cấp Phòng khám đa khoa khu vực Mường Nhà, huyện Điện Biên, như sau:

Đất nông nghiệp xã Mường Nhà:

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1 là: 44.000 đồng/m²;
- Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1 là: 52.000 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**