

Số 137/TTTr-STNMT

Điện Biên, ngày 22 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: Trường THCS và THPT Quyết Tiến, huyện Tủa Chùa

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 905/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Trường THCS và THPT Quyết Tiến, 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 trồng lúa nước 2 vụ: 38.000đồng/m²;
- Đất nuôi trồng thủy sản: 40.000đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác: 20.000 đồng/m²;
- Đất trồng cây lâu năm: 32.000 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. *1/102*

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Đăng Nam

Điện Biên, ngày 29 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: Trường THCS và THPT
Quyết Tiến, huyện Tủa Chùa

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 905/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Trường THCS và THPT Quyết Tiến, huyện Tủa Chùa;

Tờ trình số 40/TTr-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2019 của UBND huyện Tủa Chùa về việc đề nghị xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện công trình: Trường THCS và THPT Quyết Tiến, huyện Tủa Chùa;

Báo cáo thuyết minh số 32/BC-TTPTQĐ ngày 17/5/2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất.

2. Xác định giá đất cụ thể:

2.1. Mục đích định giá đất cụ thể.

Xác 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 Xá Nhè, huyện Tủa Chùa thuộc Mảnh trích đo, chỉnh lý địa chính số 91-2018, gồm 01 tờ bản đồ do Công ty TNHH Ánh Dương tỉnh Điện Biên thực hiện ngày 18 tháng 12 năm 2018, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên thẩm định và phê duyệt ngày 21 tháng 12 năm 2018 gồm có 03 loại đất: Đất nuôi trồng thủy sản

(NTS), Đất trồng lúa nước 2 vụ (LUC), Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK).

Tuy nhiên tại thửa đất số 5 tờ bản đồ số 91 với diện tích thu hồi 394,5m² do công ty TNHH Ánh Dương tỉnh Điện Biên đo đạc, quy chủ là thửa đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK). Qua quá trình kiểm tra xác minh thực tế của Hội đồng bồi thường cấp huyện xác định thửa đất số 5 tờ bản đồ số 91 với diện tích thu hồi 394,5m² gồm 02 loại đất: 128,34m² là đất trồng cây lâu năm (CLN) và 226,16m² đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK) (Có biên bản làm việc của Hội đồng bồi thường cấp huyện ngày 4/5/2019 kèm theo). Như vậy đối với dự án cần xác định giá đất cụ thể gồm 4 loại đất: Đất nuôi trồng thủy sản (NTS), Đất trồng lúa nước 2 vụ (LUC), Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK), đất trồng cây lâu năm (CLN).

- Nhu cầu sử dụng đất của dự án là: 22.922,2 m² gồm 16 thửa;
- Số thửa đất cần xác định giá:
 - + Đất trồng lúa nước 2 vụ (LUC): 2 thửa;
 - + Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 2 thửa;
 - + Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK): 11 thửa;
 - + Đất trồng cây lâu năm + đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (CLN+NHK): 1 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 do hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện Tủa Chùa.

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 3 loại đất là 9 phiếu, trong đó:

- + Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK): 3 phiếu;
- + Đất trồng lúa nước 2 vụ (LUC): 3 phiếu;
- + Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 3 phiếu;

3.3. Tổng hợp thông tin:

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

- Năng suất bình quân của ngô trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác là 38,5 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 6.500 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 1.195.000 đồng/1000m²;

- Năng suất bình quân của lúa trồng trên đất trồng lúa nước 2 vụ là 112 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 7.500 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 5.856.367 đồng/1000m²;

- Năng suất bình quân của cá nuôi trồng trên đất nuôi trồng thủy sản là 36 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 36.300 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 10.533.333 đồng/1000m²;

- Năng suất bình quân của nhãn trồng trên đất trồng cây lâu năm là 50,5 tạ/ha/năm; Giá bán bình quân trên thị trường là 11.000 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 3.421.000 đồng/1000m²;

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

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:

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 T	Loại đất	Giá đất cụ thể (1.000 đồng/m²)	Giá đất của UBND tỉnh quy định (1.000 đồng/m²)	So sánh giá đất cụ thể với giá đất của UBND tỉnh quy định
*	Đất nông nghiệp xã Xá Nhè			
1	Đất trồng lúa nước 2 vụ	38	30	127
2	Đất nuôi trồng thủy sản	40	28	143
3	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác	20	16	125
4	Đất trồng cây lâu năm	32	25	128

5.2. Đề xuất phương án giá đất cụ thể

- Đất trồng lúa nước 2 vụ: 38.000đồng/m²;
- Đất nuôi trồng thủy sản: 40.000đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác: 20.000 đồng/m²;

- Đất trồng cây lâu năm: 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 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: Trường THCS và THPT Quyết Tiến, huyện Tủa Chùa

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 905/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Trường THCS và THPT Quyết Tiến, huyện Tủa Chùa;

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: Trường THCS và THPT Quyết Tiến, huyện Tủa Chùa, như sau:

- Đất trồng lúa nước 2 vụ: 38.000đồng/m²;
- Đất nuôi trồng thủy sản: 40.000đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác: 20.000 đồng/m²;
- Đất trồng cây lâu năm: 32.000 đồng/m²;

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