

Số 326/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 11 tháng 11 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 thực hiện dự án: Hệ thống cấp nước thị trấn Mường Ảng và trung tâm huyện Nậm Pồ, tỉnh Điện Biên (Phân kỳ giai đoạn I tại trung tâm huyện Nậm Pồ)

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; Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn 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 1340/QĐ-UBND ngày 28/10/2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình hệ thống cấp nước thị trấn Mường Ảng và trung tâm huyện Nậm Pồ;

Quyết định số 357/QĐ-UBND ngày 24/4/2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt phân kỳ đầu tư, điều chỉnh thời gian thực hiện dự án và kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự án Hệ thống cấp nước thị trấn Mường Ảng và trung tâm huyện Nậm Pồ;

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

- Khu quy hoạch trung tâm huyện lỵ:

- + Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1: 40.000 đồng/m²;
- + Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 30.000 đồng/m²;
- + Đất chuyên trồng lúa nước 1 vụ, vị trí 1: 30.000 đồng/m²;
- + Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (Đất trồng lúa nương), vị trí 1 là 21.000 đồng/m²;

- Xã Nà Hỳ;

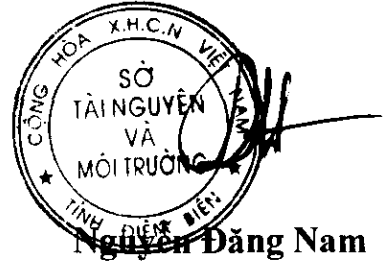
+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (Đất trồng lúa nương), vị trí 1 là 21.000 đồng/m²;

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo sở;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ, TTPTQĐ.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Điện Biên, ngày 11 tháng 11 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: Hệ thống cấp nước thị trấn Mường Ảng và trung tâm huyện Nậm Pồ, tỉnh Điện Biên (Phân kỳ giai đoạn I tại trung tâm huyện Nậm Pồ)

(Kèm theo tờ trình số 326/TTr-STNMT ngày 11 tháng 11 năm 2019 của STNMT)

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; Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn 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 1340/QĐ-UBND ngày 28/10/2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình hệ thống cấp nước thị trấn Mường Ảng và trung tâm huyện Nậm Pồ;

Quyết định số 357/QĐ-UBND ngày 24/4/2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt phân kỳ đầu tư, điều chỉnh thời gian thực hiện dự án và kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự án Hệ thống cấp nước thị trấn Mường Ảng và trung tâm huyện Nậm Pồ;

Công văn số 928/UBND-TCPTQĐ ngày 24 tháng 7 năm 2019 của UBND huyện Nậm Pồ về việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình hệ thống cấp nước thị trấn Mường Ảng và trung tâm huyện Nậm Pồ;

Báo cáo số 87/BC-TTPTQĐ ngày 06/11/2019 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:

- Căn cứ Quyết định số 357/QĐ-UBND ngày 24/4/2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt phân kỳ đầu tư, điều chỉnh thời gian thực hiện dự án và kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự án Hệ thống cấp nước thị trấn Mường Ảng và trung tâm huyện Nậm Pồ đã phân kỳ dự án thành 02 giai đoạn: giai đoạn I (2018-2020) thực hiện tại huyện Nậm Pồ, giai đoạn II (2021-2022) thực hiện tại huyện Mường Ảng. Do vậy trong năm 2019 sẽ xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Hệ thống cấp nước thị trấn Mường Ảng và trung tâm huyện Nậm Pồ phân kỳ giai đoạn I trên địa bàn huyện Nậm Pồ;

- Các thửa đất cần xác định giá cụ thể nằm trên địa bàn 02 xã là xã Nậm Chua (thuộc khu quy hoạch trung tâm huyện lỵ) và xã Nà Hỳ thuộc Mảnh trích đo, chỉnh lý địa chính số 32-2019 gồm 08 tờ bản đồ do Công ty cổ phần Xây dựng và tư vấn Môi trường Huy Hoàng thực hiện ngày 29 tháng 5 năm 2019 đã được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên thẩm định và phê duyệt ngày 12 tháng 6 năm 2019;

- Nhu cầu sử dụng đất của dự án là: 15.053,9 m² gồm 64 thửa;

- Tổng số thửa đất cần xác định giá là 41 thửa, bao gồm:

* Khu quy hoạch trung tâm huyện lỵ (xã Nậm Chua):

+ Đất trồng lúa nước 2 vụ: 26 thửa;

+ Đất trồng lúa nước 1 vụ: 5 thửa;

+ Đất trồng cây lâu năm: 2 thửa;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (Đất trồng lúa nương): 5 thửa;

* Xã Nà Hỳ:

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (Đất trồng lúa nương): 3 thửa;

- Tổng số thửa đất không xác định giá cụ thể: 23 thửa bao gồm đất đồi chưa sử dụng; đất giao thông; đất sông suối, kênh, rạch, đất thủy lợi;

- 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 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 Nậm Pồ.

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 04 loại đất là 15 phiếu, trong đó:

+ Đất trồng lúa nước 02 vụ: 3 phiếu;

- + Đất trồng lúa nước 01 vụ: 3 phiếu;
- + Đất trồng cây lâu năm: 3 phiếu;
- + Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (Đất trồng lúa nương): 6 phiếu;

3.2. 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 như sau:

+ Năng suất bình quân của lúa 02 vụ trồng trên đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ là 101 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 8.000 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 5.409.700 đồng/1000m²;

+ Năng suất bình quân của lúa 01 vụ trồng trên đất chuyên trồng lúa nước 01 vụ là 52 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường 8.000 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 2.160.233 đồng/1000m²;

+ Năng suất bình quân của nhãn trồng trên đất trồng cây lâu năm là 22 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 15.000 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 1.228.000 đồng/1000m²;

+ Năng suất bình quân của ngô trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác là 34 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 6.500 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 878.333 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.

Bằng phương pháp thu nhập xác định được giá đất cụ thể của từng 04 loại đất. So sánh giá đất điều tra được với giá đất quy định trong Bảng giá đất của UBND tỉnh ban hành tại QĐ số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2014 như sau:

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 =3/4%
1	2	3	4	5
I	Đất nông nghiệp khu quy hoạch trung tâm huyện lỵ			

1	Đất chuyên trồng cây lâu năm, vị trí 1	30	21	14
2	Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1	40	28	14
3	Đất trồng lúa nước 1 vụ, vị trí 1	30	21	14
4	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (Đất trồng lúa nương), vị trí 1	21	15	14
II	Đất nông nghiệp xã Nà Hỳ			
1	Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (Đất trồng lúa nương), vị trí 1	21	14	15

5.2. Đề xuất phương án giá đất cụ thể

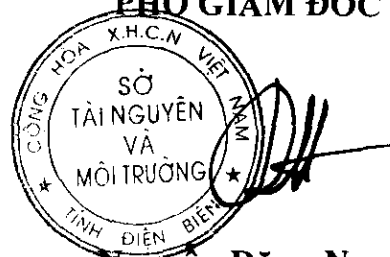
- Khu quy hoạch trung tâm huyện lỵ:
 - + Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1: 40.000 đồng/m²;
 - + Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 30.000 đồng/m²;
 - + Đất chuyên trồng lúa nước 1 vụ, vị trí 1: 30.000 đồng/m²;
 - + Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (Đất trồng lúa nương), vị trí 1 là 21.000 đồng/m²;
- Xã Nà Hỳ:
 - + Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (Đất trồng lúa nương), vị trí 1 là 21.000 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 11 năm 2019

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: Hệ thống cấp nước thị trấn Mường Ảng và trung tâm huyện Nậm Pồ, tỉnh Điện Biên (Phân kỳ giai đoạn I tại trung tâm huyện Nậm Pồ)

UỶ 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 1340/QĐ-UBND ngày 28/10/2016 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình hệ thống cấp nước thị trấn Mường Ảng và trung tâm huyện Nậm Pồ;

Quyết định số 357/QĐ-UBND ngày 24/4/2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt phân kỳ đầu tư, điều chỉnh thời gian thực hiện dự án và kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự án Hệ thống cấp nước thị trấn Mường Ảng và trung tâm huyện Nậm Pồ;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 11 năm 2019 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD ngày tháng 11 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 thực hiện dự án: Hệ thống cấp nước thị trấn Mường Ảng và trung tâm huyện Nậm Pồ, tỉnh Điện Biên (Phân kỳ giai đoạn I), như sau:

- Khu quy hoạch trung tâm huyện lỵ:
- + Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ, vị trí 1: 40.000 đồng/m²;
- + Đất trồng cây lâu năm, vị trí 1: 30.000 đồng/m²;
- + Đất chuyên trồng lúa nước 1 vụ, vị trí 1: 30.000 đồng/m²;
- + Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (Đất trồng lúa nương), vị trí 1 là 21.000 đồng/m²;
- Xã Nà Hỳ:
- + Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (Đất trồng lúa nương), vị trí 1 là 21.000 đồng/m²;

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