

Số 105/TTTr-STNMT

Điện Biên, ngày 09 tháng 5 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: Đường Nậm Vì - Nậm Sin, huyện Mường Nhé, 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;

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;

Quyết định số 980/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Phê duyệt điều chỉnh dự án và kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình: Đường Nậm Vì - Nậm Sin, huyện Mường Nhé;

Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 06 tháng 02 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt thiết kế và dự toán công trình: Đường Nậm Vì - Nậm Sin, huyện Mường Nhé;

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

Xã Nậm Vì, huyện Mường Nhé:

* Đất ở tại nông thôn - Khu vực 3: Vị trí 01: 32.000 đồng/m²; Vị trí 02: 31.000 đồng/m²; vị trí 03: 30.000 đồng/m²;

* Đất nông nghiệp:

- Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ (LUC), vị trí 01: 22.000 đồng/m²;

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK), Vị trí 01: 14.000 đồng/m²;

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây hàng năm khác (BHK; HNK), vị trí 01: 18.000 đồng/m²;

- Đất trồng cây lâu năm (CLN), vị trí 01: 21.000 đồng/m²;

- Đất nuôi trồng thủy sản (NTS), vị trí 01: 21.000 đồng/m²;

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND huyện Mường Nhé;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ, TTPTQĐ

1/2

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phan Hiến

Điện Biên, ngày 09 tháng 5 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: Đường Nậm Vì - Nậm Sin, huyện Mường Nhé, 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;

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;

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 980/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Phê duyệt điều chỉnh dự án và kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình: Đường Nậm Vì - Nậm Sin, huyện Mường Nhé;

Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 06 tháng 02 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt thiết kế và dự toán công trình: Đường Nậm Vì - Nậm Sin, huyện Mường Nhé;

Tờ trình số 184/UBND-TN ngày 06 tháng 02 năm 2018 của UBND huyện Mường Nhé về việc đề nghị định giá đất cụ thể năm 2018 trên địa bàn huyện Mường Nhé;

Báo cáo thuyết minh số 25/BC-TTPTQĐ ngày 07/5/2018 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: Đường Nậm Vi - Nậm Sin huyện Mường Nhé, tỉnh Điện Biên;

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 để xây dựng công trình: Đường Nậm Vi - Nậm Sin, huyện Mường Nhé, tỉnh 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 xã Nậm Vi, huyện Mường Nhé, tỉnh Điện Biên thuộc Mảnh trích đo địa chính số 01 năm 2018, bao gồm 16 tờ bản đồ do Công ty TNHH khảo sát và xây dựng Duy Cường thực hiện ngày 22 tháng 01 năm 2018, đã được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên thẩm định và phê duyệt ngày 26 tháng 01 năm 2018.

- Tổng số thửa đất thu hồi: 230 thửa với diện tích là 102.099,7 m²;

- Tổng số thửa đất cần xác định giá: 191 thửa, gồm các loại đất sau:

+ Đất ở tại nông thôn (ONT): 02 thửa;

+ Đất ở tại nông thôn + đất trồng cây lâu năm (ONT+CLN): 15 thửa;

+ Đất ở tại nông thôn + đất bằng trồng cây hàng năm khác (ONT+BHK): 05 thửa;

+ Đất ở tại nông thôn + đất trồng cây lâu năm + đất nuôi trồng thủy sản (ONT+CLN+NTS): 04 thửa;

+ Đất ở tại nông thôn + đất hàng năm khác + đất nuôi trồng thủy sản (ONT+HNK+NTS): 01 thửa;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác + đất nuôi trồng thủy sản (BHK+NTS): 04 thửa;

+ Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ (LUC): 48 thửa;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK): 61 thửa;

+ Đất trồng cây lâu năm (CLN): 14 thửa;

+ Đất bằng trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây hàng năm khác (BHK; HNK): 34 thửa;

+ Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): 03 thửa;

- Tổng số thửa đất không xác định giá đất cụ thể (đất do UBND xã quản lý) là 39 thửa, gồm các loại đất sau: Đất giao thông (DGT); đất sông suối (SON); đất thủy lợi (DTL); đất giáo dục (DGD); đất bằng chưa sử dụng (BCS);

- 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):

* Đất ở tại nông thôn: Khu vực 3 xã Nậm Vì: Vị trí 01; vị trí 02; vị trí 03;

* Đất nông nghiệp xã Nậm Vì:

+ Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ (LUC): Vị trí 01;

+ Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK): Vị trí 1;

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

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

+ Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): Vị trí 1;

b) Tính pháp lý của thửa đất cần định giá

Dự án đầu tư xây dựng công trình: Đường Nậm Vì - Nậm Sin, huyện Mường Nhé, thuộc địa phận xã Nậm Vì, huyện Mường Nhé, tỉnh Điện Biên được phê duyệt tại các Quyết định số 980/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên; Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 06 tháng 02 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên;

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 năm 2018 huyện Mường Nhé.

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 là 23 phiếu, trong đó:

- Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ (LUC) - Vị trí 1: 05 phiếu;

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK) - Vị trí 1: 05 phiếu;

- Đất trồng cây lâu năm (CLN) - Vị trí 1: 05 phiếu;

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác; đất hàng năm khác (BHK; HNK) - Vị trí 1: 05 phiếu;

- Đất nuôi trồng thủy sản (NTS) - Vị trí 1: 03 phiếu.

b) Tổng hợp thông tin:

* Đối với đất ở tại nông thôn: Có xác nhận của UBND xã Nậm Vì xác nhận trong thời gian từ tháng 10/2017 đến nay trên địa bàn xã không có các giao dịch về đất ở nông thôn, không có các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật đất đai.

* Đối với đất nông nghiệp: 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 (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 trồng trên đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ là 81 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 6.500 đồng/kg;

- Năng suất bình quân của ngô trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác là 31 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 6.000 đồng/kg;

- Năng suất bình quân của rau cải trồng trên đất bằng trồng cây hàng năm khác là 65 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 5.000 đồng/kg;

- Năng suất bình quân của nhãn trồng trên đất trồng cây lâu năm là 16 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 18.000 đồng/kg;

- Năng suất bình quân của cá hỗn hợp trên đất nuôi trồng thủy sản là 18 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 28.000 đồng/kg.

2.4. Áp dụng phương pháp định giá đất.

- Đối với đất ở tại nông thôn: Khu vực thu hồi đất để thực hiện dự án không có giao dịch chuyển nhượng hợp pháp, không có các cuộc đấu giá đất đối với loại đất ở nông thôn trong vòng hai năm trở lại đây và đã được UBND xã Nậm Vi xác nhận ngày 18/4/2018.

Căn cứ vào điểm b, khoản 4, Điều 3 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 1 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật trong đó giá đất cụ thể được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với “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 các khoản 1,2,3 và Điều 4 của Nghị định này để xác định giá đất của từng thửa đất”

Giá đất bằng phương pháp hệ số điều chỉnh = hệ số điều chỉnh giá đất x giá đất trong bảng giá đất

+ Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2018 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1284/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2017 với hệ số điều chỉnh K= 1,2 lần đối với đất ở tại các huyện, thị xã, thành phố;

+ Giá đất trong bảng giá đất: Đất ở tại nông thôn khu vực 3 xã Nậm Vi:

Vị trí 1 là 27.000 đồng/m²; vị trí 2 là 26.000 đồng/m²; vị trí 3 là 25.000 đồng/m²

Như vậy giá đất bằng phương pháp hệ số điều chỉnh là:

Vị trí 1 là 27.000 đồng/m² x 1,2= 32.000 đồng/m² ;

vị trí 2 là $26.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2 = 31.000 \text{ đồng/m}^2$;

vị trí 3 là $25.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2 = 30.000 \text{ đồng/m}^2$;

- 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:

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:

| TT | Loại đất | Giá đất cụ thể (1.000 đồng/m ²) | Giá đất của UBND tỉnh quy định (1.000 đồng/m ²) | Hệ số K (=3/4) | So sánh (=3/4%) |
|-----------|--|---|---|----------------|-----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| I | Đất ở tại nông thôn | | | | |
| 1 | Khu vực 3 - xã Nậm Vi - Vị trí 01 | 32 | 27 | 1,2 | 120 |
| 2 | Khu vực 3 - xã Nậm Vi - Vị trí 02 | 31 | 26 | 1,2 | 120 |
| 3 | Khu vực 3 - xã Nậm Vi - Vị trí 03 | 30 | 25 | 1,2 | 120 |
| II | Đất nông nghiệp | | | | |
| 1 | Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ (LUC): Vị trí 01 | 22 | 18 | 1,22 | 122 |
| 2 | Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK): Vị trí 01 | 14 | 12 | 1,17 | 117 |
| 3 | Đất bằng trồng cây hàng năm khác; đất hàng năm khác (BHK; HNK): Vị trí 1 | 18 | 15 | 1,2 | 120 |
| 4 | Đất trồng cây lâu năm (CLN): Vị trí 1 | 21 | 18 | 1,17 | 117 |
| 5 | Đất nuôi trồng thủy sản (NTS): Vị trí 1 | 21 | 18 | 1,17 | 117 |

b) Đề xuất phương án giá đất cụ thể

Xã Nậm Vi, huyện Mường Nhé:

* Đất ở tại nông thôn - Khu vực 3: Vị trí 01: 32.000 đồng/m²; Vị trí 02: 31.000 đồng/m²; vị trí 03: 30.000 đồng/m²;

* Đất nông nghiệp:

- Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ (LUC), vị trí 01: 22.000 đồng/m²;
- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK), Vị trí 01: 14.000 đồng/m²;
- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây hàng năm khác (BHK; HNK), vị trí 01: 18.000 đồng/m²;
- Đất trồng cây lâu năm (CLN), vị trí 01: 21.000 đồng/m²;
- Đất nuôi trồng thủy sản (NTS), vị trí 01: 21.000 đồng/m²;

2.6. Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của phương án giá đất

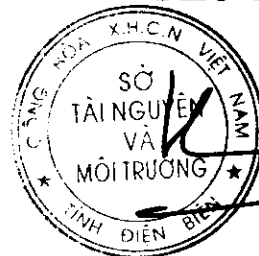
Giá đất cụ thể đề nghị tương đối phù hợp với giá thị trường trong điều kiện bình thường, phù hợp với thu nhập của người sử dụng đất, tạo điều kiện thuận lợi trong việc giải phóng mặt bằng, đảm bảo hài hòa lợi ích của người sử dụng đất với nhà nước xây dựng công trình: Đường Nậm Vi - Nậm Sin, huyện Mường Nhé, tỉnh Điện Biên.

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

Nơi nhận:

- HĐĐ giá đất tỉnh;
- Lãnh đạo Sở (B/c);
- UBND huyện Mường Nhé;
- 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 05 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: Đường Nậm Vi - Nậm Sin, huyện Mường Nhé, 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 980/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Phê duyệt điều chỉnh dự án và kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình: Đường Nậm Vi - Nậm Sin, huyện Mường Nhé;

Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 06 tháng 02 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt thiết kế và dự toán công trình: Đường Nậm Vi - Nậm Sin, huyện Mường Nhé;

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 05 năm 2018 (kèm theo Thông báo số /TB-HĐTĐGD, ngày tháng 05 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: Đường Nậm Vi - Nậm Sin, huyện Mường Nhé, tỉnh 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: Đường Nậm Vi - Nậm Sin, huyện Mường Nhé, tỉnh Điện Biên, như sau:

* Đất ở tại nông thôn - Khu vực 3: Vị trí 01: 32.000 đồng/m²; Vị trí 02: 31.000 đồng/m²; vị trí 03: 30.000 đồng/m²;

* Đất nông nghiệp:

- Đất chuyên trồng lúa nước 2 vụ (LUC), vị trí 01: 22.000 đồng/m²;

- Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK), Vị trí 01: 14.000 đồng/m²;

- Đất bằng trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây hàng năm khác (BHK; HNK), vị trí 01: 18.000 đồng/m²;

- Đất trồng cây lâu năm (CLN), vị trí 01: 21.000 đồng/m²;

- Đất nuôi trồng thủy sản (NTS), vị trí 01: 21.000 đồng/m²;

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

