

Số ~~297~~/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 12 tháng 11 năm 2018

TỜ TRÌNH

Đề nghị thẩm định Phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư và giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất khu đất tái định cư bản Nà Nhạn 3, xã Nà Nhạn, huyện Điện Biên thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình: Cải tạo nâng cấp tuyến đường Nà Nhạn - Mường Phăng, huyện 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;


Quyết định số 3980/QĐ-UBND ngày 05 tháng 8 năm 2016 của UBND huyện Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Xây dựng khu tái định cư bản Nà Nhạn 3, xã Nà Nhạn, huyện Điện Biên thuộc dự án đầu tư công trình xây dựng: Cải tạo nâng cấp đường Nà Nhạn - Mường Phăng, huyện Điện Biên;

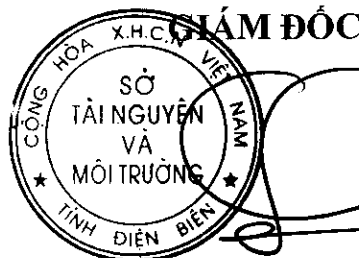
Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư và giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, như sau:

Đất ở nông thôn: Đường đất 5m đổ bê tông 2m, vị trí 1: 150.000 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. 



Bùi Châu Tuấn

Điện Biên, ngày tháng 11 năm 2018

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư và giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thuộc dự án: Cải tạo nâng cấp tuyến đường Nà Nhạn - Mường Phăng, huyện Điện Biên

(Kèm theo Tờ trình số 297/TTr-TNMT ngày 12/11/2018 của sở TNMT)

1. Căn cứ xác định giá đất

Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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 3980/QĐ-UBND ngày 05 tháng 8 năm 2016 của UBND huyện Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Xây dựng khu đất tái định cư bản Nà Nhạn 3, xã Nà Nhạn, huyện Điện Biên thuộc dự án đầu tư công trình: Cải tạo nâng cấp tuyến đường Nà Nhạn - Mường Phăng, huyện Điện Biên;

Tờ trình số 1544/TTr-UBND ngày 24 tháng 9 năm 2018 của UBND huyện Điện Biên về việc đề nghị xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất tại khu tái định cư bản Nà Nhạn 3, xã Nà Nhạn thuộc dự án: Cải tạo, nâng cấp đường Nà Nhạn - Mường Phăng, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;

Báo cáo thuyết minh phương án giá đất số 88/BC-TTPTQĐ ngày 12/11/2018 của Trung tâm phát triển quỹ đất.

2. Xác định giá đất cụ thể.

2.1. Mục đích định giá đất cụ thể: để tính tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất tái định cư và giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá.

2.2. Thông tin về giá đất thị trường.

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

Khu đất tái định cư thuộc tờ Trích đo địa chính khu đất do công ty TNHH 3-2 thành phố Điện Biên Phủ thực hiện ngày 02 tháng 4 năm 2018.

- Diện tích khu đất TĐC: 1.000 m² gồm 05 thửa (11,7m x 17,2m)/thửa;

- Địa chỉ các thửa đất: bản Nà Nhạn 3, xã Nà Nhạn huyện Điện Biên

- Loại đất cần định giá: đất ở nông thôn - vị trí 01;

- Khu đất quy hoạch bảm mặt nền đường 5m, đổ bê tông 2m,

b) Tính pháp lý của các thửa đất cần định giá

Các thửa đất đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

2.3. Kết quả điều tra, phân tích, tổng hợp thông tin.

a) Kết quả điều tra, khảo sát và thu thập giá đất thị trường:

Điều tra 3 phiếu tại khu vực lân cận có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tương đương

STT	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Diện tích (m ²)	Giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng (Đồng)	Giá trị chuyển nhượng điều tra thực tế (Đồng)	Thời điểm chuyển nhượng
1	Lò Văn Nướng	Lò Văn Ộ	325,0	33.000.000	33.000.000	9/2017
2	Nguyễn Thị Bé	Nguyễn Văn Quyên	463,0	23.000.000	40.000.000	7/2017
3	Nguyễn Thị Như Na	Đào Thị Chùm	105,0	15.000.000	15.000.000	6/2017

4. Áp dụng phương pháp định giá đất.

Phương pháp so sánh trực tiếp.

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 đường đất 5m, đổ bê tông 2m:

* Khảo sát thị trường thu thập được các thông tin:

Thửa đất cần định giá là thửa đất A lô số 3 - xã Nà Nhạn, vị trí 1;

Thửa đất so sánh B là thửa đất 902, TBD số 360-e, xã Thanh Chăn, đường bê tông 2m;

Thửa đất so sánh C là thửa đất 336, TBD số 384-b, xã Thanh Chăn, vị trí 1, đường bê tông 3m;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 06(1), TBD số 337-c, xã Thanh Chăn, vị trí 1 đường bê tông 3m;

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SS D
1	Địa chỉ	Lô số 3, tờ trích đo địa chính khu đất	Đội 14, xã Thanh Chấn huyện Điện Biên,	Đội 15, xã Thanh Chấn huyện Điện Biên,	Đội 12, xã Thanh Chấn huyện Điện Biên
2	Nguồn tin	Khảo sát	Lò Văn Nướng	Nguyễn Thị Bé	Nguyễn Thị Như Na
3	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
4	Vị trí	Xa trường học, chợ, trạm y tế. Không trung đông dân cư	Xa trường học, gần chợ, trạm y tế, tập trung đông dân cư	Xa trường học, gần chợ, trạm y tế, tập trung đông dân cư	Gần trạm y tế, trường học, chợ, tập trung đông dân cư
5	Giao thông	Đường đất 5m, bê tông 2 m	Đường bê tông 2 m	Đường bê tông 3 m	Đường bê tông 3 m
6	Thời điểm chuyển nhượng		Tháng 8 năm 2017	Tháng 5 năm 2017	Tháng 6 năm 2017
7	Diện tích, kích thước				
	Diện tích đất (m ²)	200,0	100,00	80,00	60,00
	Mặt tiền (m)	11,70	10,00	12,10	5,00
	Chiều sâu (m)	17,09	10,00	6,61	12,00
8	Tài sản trên đất		Không có	Không có	Không có
9	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất		Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
10	Các yếu tố hạ tầng				
	Điện, nước, hệ thống thông tin liên lạc	Bình Thường	Bình Thường	Bình Thường	Bình Thường
11	Giá trị đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng (đồng)	<i>Cần xác định</i>	19.500.000	17.600.000	12.480.000
12	Giá đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng (đồng/m ²)	<i>Cần xác định</i>	195.000	220.000	208.000

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

- Kết quả điều tra cho thấy thửa đất cần định giá và 3 thửa đất so sánh có 4 yếu tố giống nhau (Cùng mục đích sử dụng, không có tài sản trên đất, các yếu tố hạ tầng, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); có 3 yếu tố khác biệt (Vị trí, giao thông, diện tích kích thước)

- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

+ Yếu tố vị trí:

Thửa đất cần định giá A xa trường học, chợ, trạm y tế, không trung đông dân cư là 100%; Thửa đất SS B và thửa đất SS C xa trường học, gần chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư hơn thửa đất A là 15%; Thửa đất SS D gần trạm y tế, trường học, chợ, tập trung đông dân cư hơn thửa đất A là 20%

Giá của thửa đất A là 100% thì của thửa đất B và thửa đất C là 115%, thửa đất D là 20%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 120\%}{120\%} = -16,67\%$$

+ Yếu tố giao thông:

Thửa đất cần định giá A bóm mặt đường đất 5m, bê tông 2m là 100%; Thửa đất SS B tiếp giáp đường bê tông 2m kém thửa đất A là 2%; Thửa đất SS C và thửa đất SS D tiếp giáp đường bê tông 3m hơn thửa đất A là 15%

Giá của thửa đất A là 100% thì của thửa đất B là 98%, thửa đất C là 115%, thửa đất D là 115%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$\frac{100\% - 98\%}{98\%} = 2,04\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

+ Yếu tố diện tích kích thước:

Thửa đất cần định giá A có kích thước mặt tiền là 11,7m là 100%, thửa đất SS B có kích thước mặt tiền là 10m kém thửa đất A là 1%, thửa đất SS C có kích thước mặt tiền là 12,1m hơn thửa đất A là 2%, thửa đất SS D có kích thước mặt tiền là 5m kém thửa đất A là 4%;

Thửa đất cần định giá A có chiều sâu là 17,09m là 100%, thửa đất SS B có chiều sâu là 10m hơn thửa đất A là 4%, thửa đất SS C có chiều sâu là 6,61m hơn thửa đất A là 6%, thửa đất SS D có chiều sâu là 12m hơn thửa đất A là 2%;

Giá của thửa đất A là 100% thì của thửa đất B là 103%, thửa đất C là 108%, thửa đất D là 98%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$\frac{100\% - 103\%}{103\%} = -2,91\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 108\%}{108\%} = -7,41\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 98\%}{98\%} = 2,04\%$$

+ Yếu tố hạ tầng:

Thửa đất cần định giá A có điều kiện cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc là 100%, thửa đất SS B, thửa đất SS C, thửa đất SS D cũng có điều kiện về yếu tố hạ tầng giống thửa đất A ;

Giá của thửa đất A là 100% thì của thửa đất B là 100%, thửa đất C là 100%, thửa đất D là 100%; tỷ lệ điều chỉnh bằng 0.

-Ước tính giá đất của thửa đất cần định giá

TT	YẾU TỐ SO SÁNH	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SS D
1	Diện tích (m2)	200,0	100,0	80,00	60,00

2	Giá trị đất chuyên nhượng đưa về thời điểm xác định giá tháng 11/2018 (đồng)	<i>Cần xác định</i>	19.500.000	17.600.000	12.480.000
3	Giá đất chuyên nhượng đưa về thời điểm xác định giá tháng 11/2018 (đồng/m²)	<i>Cần xác định</i>	195.000	220.000	208.000
4	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
4.1	Vị trí	Xa trường học, chợ, trạm y tế. Không trung đông dân cư	Xa trường học, gần chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Xa trường học, gần chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần trạm y tế, trường học, chợ. Tập trung đông dân cư
	Tỷ lệ	100%	115%	115%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-13,04%	-13,04%	-16,67%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-25.435	-28.696	-34.667
4.2	Giao thông	Đường đất 5m, bê tông 2 m	Đường bê tông 2 m	Đường bê tông 3 m	Đường bê tông 3 m
	Tỷ lệ	100%	98%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		3.980	-28.696	-27.130
4.3	Diện tích, kích thước				
	Mặt tiền (m)	11,70	10,00	12,10	5,00
	Chiều sâu (m)	17,09	10,00	6,61	12,00
	Tỷ lệ	100%	103%	108%	98%
4.4	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-2,91%	-7,41%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-5.680	-16.296	4.245
	Yếu tố hạ tầng				
	Cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc	Bình Thường	Bình Thường	Bình Thường	Bình Thường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)	154.875	167.865	146.312	150.448
Tỷ lệ điều chỉnh chung (%)		-7,74%	5,85%	2,94%
Giá đất lấy tròn	150.000			

- Xác định mức giá của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{167.865 + 146.312 + 150.448}{3} = 154.875$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa thửa đất A với giá đất ước tính lần lượt là:

-7,74%; 5,85%; 2,94%;

Giá đất của thửa đất A bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%.

Kết luận: Giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá A là 150.000 đồng/m².

b) Đề xuất phương án giá đất

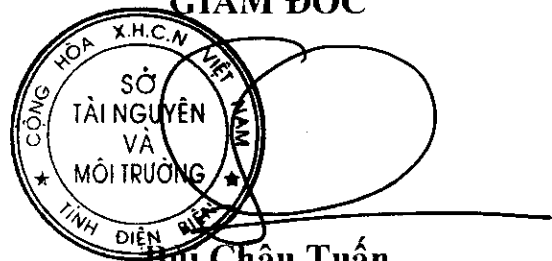
Đất ở nông thôn: đường đất 5m, đồ bê tông 2m, vị trí 1: 150.000 đồng/m²

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 người sử dụng đất, phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, tạo điều kiện thuận lợi trong việc ổn định đời sống cho các hộ gia đình, cá nhân khi triển khai thực hiện dự án.

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

GIÁM ĐỐC



Đùi Châu Tuấn

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 11 năm 2018

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất khu đất tái định cư bản Nà Nhạn 3, xã Nà Nhạn, huyện Điện Biên thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình: Cải tạo nâng cấp tuyến đường Nà Nhạn - Mường Phăng

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 3980/QĐ-UBND ngày 05 tháng 8 năm 2016 của UBND huyện Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Xây dựng khu tái định cư bản Nà Nhạn 3, xã Nà Nhạn, huyện Điện Biên thuộc dự án đầu tư công trình xây dựng: Cải tạo nâng cấp đường Nà Nhạn - Mường Phăng, huyện Điện Biên;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 11 năm 2018 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD ngày tháng 11 năm 2018 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất tái định cư và giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức

đầu giá thuộc dự án Cải tạo, nâng cấp đường Nà Nhạn - Mường Phăng, huyện Điện Biên, như sau:

Đất ở nông thôn: Đường đất 5m đổ bê tông 2m, vị trí 1: 150.000 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**