

Số: 31 /TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 30 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: Hỗ trợ đền bù, giải phóng mặt bằng san nền trường THCS, xã Nà Sáy, huyện Tuần Giáo, 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;

Quyết định số 148/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2017 của UBND huyện Tuần Giáo về việc Phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Hỗ trợ đền bù, giải phóng mặt bằng San nền trường THCS xã Nà Sáy, huyện Tuần Giáo;

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

Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác - Vị trí 01: 20.000 đồng/m².

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND huyện Tuần Giáo;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ, TTPTQĐ.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phan Hiền

Điện Biên, ngày 20 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: Hỗ trợ đền bù, giải phóng mặt bằng san nền trường THCS, xã Nà Sáy, huyện Tuần Giáo, 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 148/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2017 của UBND huyện Tuần Giáo về việc Phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Hỗ trợ đền bù, giải phóng mặt bằng San nền trường THCS xã Nà Sáy, huyện Tuần Giáo;

Tờ trình số 595/TTr-UBND ngày 02 tháng 5 năm 2018 của UBND huyện Tuần Giáo về việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình: Hỗ trợ đền bù, giải phóng mặt bằng San nền trường THCS xã Nà Sáy, huyện Tuần Giáo;

Báo cáo thuyết minh số 28/BC-TTPTQĐ ngày 25/5/2018 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: Hỗ trợ đền bù, giải phóng mặt bằng San nền trường THCS xã Nà Sáy, huyện Tuần Giáo;

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 xác định giá cụ thể nằm trên địa bàn xã Nà Sáy, huyện Tuần Giáo thuộc Mảnh trích đo địa chính số 41 năm 2017, bao gồm 01 tờ bản đồ do Công ty TNHH tư vấn và xây dựng Anh Khánh thực hiện ngày 23 tháng 8 năm 2017, đã được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên thẩm định và phê duyệt ngày 08 tháng 9 năm 2017.

- Nhu cầu sử dụng đất của dự án: 1.572,2 m²; gồm 02 thửa trong đó:

+ Số thửa đất cần xác định giá: 01 thửa đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK);

+ Thửa đất không xác định giá đất cụ thể (đất do UBND xã quản lý) là 01 thửa đất giáo dục (DGD);

- Vị trí của thửa đất xác định giá đất là vị trí 1.

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

Dự án đầu tư xây dựng công trình: Hỗ trợ đền bù, giải phóng mặt bằng Sân nền trường THCS xã Nà Sáy, huyện Tuần Giáo được phê duyệt tại Quyết định số 148/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2017 của UBND huyện Tuần Giáo;

Thửa đất cần thu hồi để thực hiện dự án do hộ gia đình tự khai hoang, đang sử dụng ổn định, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của huyện Tuần Giáo.

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

a) Kết quả điều tra

Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác (NHK) - Vị trí 1: Điều tra 3 phiếu mỗi phiếu một thửa đất (trong đó có 01 phiếu trong diện tích thu hồi và 02 phiếu ngoài diện tích thu hồi là các thửa đất lân cận).

b) Tổng hợp thông tin

Đối với đất nông nghiệp: 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 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 ngô trồng trên đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác là 32,5 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 6.500 đồng/kg.

2.4. Phương pháp định giá đất: 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 Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên: giá đất cụ thể đối với đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác, vị trí 1 là 20.000 đồng/m² (giá đất tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND là 17.000 đồng/m²) suy ra hệ số K=1,18;

b) Đề xuất phương án giá đất cụ thể

Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác - Vị trí 01: 20.000 đồng/m².

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

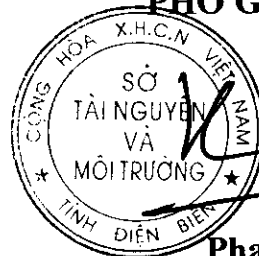
Giá đất cụ thể đề nghị tương đối phù hợp với giá thị trường trong điều kiện bình thường, phù hợp với thu nhập của người sử dụng đất, đảm bảo hài hòa lợi ích của người sử dụng đất, nhà nước và nhà đầu tư.

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

Nơi nhận:

- HĐĐ giá đất tỉnh;
- Lãnh đạo Sở (B/c);
- UBND huyện Tuần Giáo;
- Lưu VT, CCQLĐĐ.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phan Hiền

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: Hỗ trợ đền bù, giải phóng mặt bằng san nền trường THCS, xã Nà Sáy, huyện Tuần Giáo, 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 148/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2017 của UBND huyện Tuần Giáo về việc Phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Hỗ trợ đền bù, giải phóng mặt bằng San nền trường THCS xã Nà Sáy, huyện Tuần Giáo;

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: Hỗ trợ đền bù, giải phóng mặt bằng San nền trường THCS xã Nà Sáy, huyện Tuần Giáo, 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: Hỗ trợ đền bù, giải phóng mặt bằng San nền trường THCS xã Nà Sáy, huyện Tuần Giáo, tỉnh Điện Biên, như sau:

Đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác - Vị trí 01: 20.000 đồng/m².

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

