

Số 39 /TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 19 tháng 02 năm 2020

TỜ TRÌNH

Đề nghị thẩm định Phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá đối với khu đất thuê của Công ty TNHH xuất nhập khẩu thương mại và đầu tư Phú Thịnh để thực hiện dự án: Trồng Mắc ca kết hợp với trồng rừng, dược liệu và xây dựng khu chế biến sản phẩm tại xã Phú Luông huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên (Giai đoạn 1)

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 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất thuê mặt nước;

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; các Thông tư hướng dẫn Nghị định của chính phủ có liên quan; Thông tư số 77/2014/TTLT-BTC-BTNMT ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư Liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 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 95/QĐ-UBND ngày 22 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Điện Biên về việc cho phép Công ty TNHH xuất nhập khẩu thương mại và đầu tư Phú Thịnh thuê đất để thực hiện Dự án: Trồng Mắc ca kết hợp với trồng rừng, dược liệu và xây dựng khu chế biến sản phẩm tại xã Phú Luông, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên (Giai đoạn 1);

Trên cơ sở kết quả điều tra xác định giá đất cụ thể của Trung tâm Phát triển quỹ đất; Sở Tài nguyên và Môi trường đã kiểm tra và trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định giá đất cụ thể như sau:

Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm của Công ty TNHH xuất nhập khẩu thương mại và đầu tư Phú Thịnh thuê đất để thực hiện Dự án: Trồng Mắc ca kết hợp với trồng rừng, dục liệu và xây dựng khu chế biến sản phẩm tại xã Phú Luông, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên (Giai đoạn I) là 54.000 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 19 tháng 02 năm 2020

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá đối với khu đất thuê của Công ty TNHH xuất nhập khẩu thương mại và đầu tư Phú Thịnh để thực hiện dự án: Trồng Mắc ca kết hợp với trồng rừng, dược liệu và xây dựng khu chế biến sản phẩm tại xã Phú Luông, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên (Giai đoạn 1)

(Kèm theo tờ trình số 39/TTr-STNMT ngày 19 tháng 02 năm 2020 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;

Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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 1039/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên Quyết định chủ trương đầu tư dự án: Trồng Mắc ca kết hợp với trồng rừng, dược liệu và xây dựng khu chế biến sản phẩm tại xã Phú Luông, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;

Quyết định số 95/QĐ-UBND ngày 22 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Điện Biên về việc cho phép Công ty TNHH xuất nhập khẩu thương mại và đầu tư Phú Thịnh thuê đất để thực hiện Dự án: Trồng Mắc ca kết hợp với trồng rừng, dược liệu và xây dựng khu chế biến sản phẩm tại xã Phú Luông, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên (Giai đoạn I);

Báo cáo số 15/BC-TTPTQĐ ngày 13/02/2020 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 đơn giá thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá.

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 Phú Lương huyện Điện Biên thuộc Mảnh trích đo địa chính số 48-2019, gồm 03 tờ bản đồ do Công ty TNHH Khảo sát và Xây dựng Duy Cường thực hiện ngày 12 tháng 8 năm 2019 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên thẩm định và phê duyệt ngày 19 tháng 8 năm 2019;

Nhu cầu sử dụng đất của dự án là: 1.583.428,1m²; gồm 61 thửa.

Loại đất cần xác định giá đất cụ thể: Đất trồng cây lâu năm (CLN);

Vị trí cần xác định giá đất cụ thể của dự án: Vị trí 1.

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

Dự án được UBND tỉnh Điện Biên phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1039/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2018 với mục đích: Trồng Mắc ca kết hợp với trồng rừng, dược liệu và xây dựng khu chế biến sản phẩm tại xã Phú Lương, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên và đã được UBND tỉnh cho đơn vị thuê đất với diện tích 1.583.428,1m² tại Quyết định số 95/QĐ-UBND ngày 22 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Điện Biên về việc cho phép Công ty TNHH xuất nhập khẩu thương mại và đầu tư Phú Thịnh thuê đất để thực hiện Dự án: Trồng Mắc ca kết hợp với trồng rừng, dược liệu và xây dựng khu chế biến sản phẩm tại xã Phú Lương, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên (*Giai đoạn I*); Các thửa đất cần định giá đất cụ thể đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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 đất trồng cây lâu năm, vị trí 1 là: 6 phiếu.

3.2. Tổng hợp thông tin:

Cây trồng chính của dự án gồm (trồng Mắc ca kết hợp với trồng rừng, dược liệu) là loại cây lâu năm. Tuy nhiên trên địa bàn huyện chưa trồng loại cây Mắc Ca để có cơ sở điều tra, khảo sát thực tế thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất cần định giá cũng như chi phí để hình thành thu nhập đối với loại cây trên. Do vậy để có cơ sở xác định giá cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm của dự án trên đơn vị được giao nhiệm vụ xác định giá cụ thể (Trung tâm Phát triển quỹ đất) đã điều tra loại cây tương đương với mục đích sử dụng đất cây trồng thuộc dự án là cây nhãn. 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 6,8%;

Qua phỏng vấn trực tiếp người dân sử dụng đất, thu thập được các thông tin trên thị trường đối với cây nhãn như sau: Năng suất bình quân của nhãn trồng trên đất trồng cây lâu năm là 52 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 13.000 đồng/kg; Chi phí bình quân năm là 3.176.800 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.

Căn cứ kết quả điều tra thu thập thông tin, áp dụng phương pháp thu nhập xác định giá đất cụ thể như sau:

Đất trồng cây lâu năm: căn cứ vào các thông tin thu thập được xác định thu nhập bình quân mỗi năm của thửa đất cần định giá với diện tích 1.000m²:

STT	Diễn giải	ĐVT	2019
1	Sản lượng thu hoạch	Kg	526
2	Giá bán bình quân năm	đồng/kg	13.000
3	Tổng thu nhập	đồng	6.838.000
4	Chi phí sản xuất	đồng	3.176.800
5	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	%/năm	6,8

- Thu nhập bình quân 1 năm: 6.838.000 đồng

- Chi phí bình quân 1 năm: 3.176.800 đồng

- Thu nhập ròng bình quân 1 năm = Thu nhập bình quân 1 năm - Chi phí bình quân 1 năm = 6.838.000 đồng - 3.176.800 đồng = 3.661.200 đồng

- Giá trị của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{3.661.200 \text{ đồng}}{6,8} \times 100 = 53.841.176 \text{ đồng}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{53.841.176 \text{ đồng}}{1.000\text{m}^2} = 53.841 \text{ đồng/m}^2$$

- Giá đất làm tròn: 54.000 đồng /m²;

- Kết luận: Giá đất của thửa đất cần thẩm định giá là : 54.000 đồng/m²;

5.2. Đề xuất phương án giá đất cụ thể

Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm của Công ty TNHH xuất nhập khẩu thương mại và đầu tư Phú Thịnh thuê đất để thực hiện Dự án: Trồng Mắc ca kết hợp với trồng rừng, dục liệu và xây dựng khu chế biến sản phẩm tại xã Phú Luông, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên (Giai đoạn I) là 54.000 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 tình hình thực tế của địa phương, đảm bảo hài hòa lợi ích của người sử dụng đất và lợi ích nhà nước.

Trên đây là báo cáo thuyết minh phương án giá đất cụ thể của Sở Tài nguyên và Môi trường. /.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 02 năm 2020

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá đối với khu đất thuê của Công ty TNHH xuất nhập khẩu thương mại và đầu tư Phú Thịnh để thực hiện dự án: Trồng Mắc ca kết hợp với trồng rừng, dục liệu và xây dựng khu chế biến sản phẩm tại xã Phú Luông huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên (Giai đoạn 1)

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 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 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất thuê mặt nước;

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 77/2014/TTLT-BTC-BTNMT ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ thông tư Liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 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;

Tiếp theo Quyết định số 95/QĐ-UBND ngày 22 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Điện Biên về việc cho phép Công ty TNHH xuất nhập khẩu thương mại và đầu tư Phú Thịnh thuê đất để thực hiện Dự án: Trồng Mắc ca kết hợp với trồng rừng, dục liệu và xây dựng khu chế biến sản phẩm tại xã Phú Luông, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên (Giai đoạn 1);

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 02 năm 2020 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD ngày tháng 02 năm 2020 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để thực hiện Dự án trồng Mắc ca kết hợp với trồng rừng, được liệu và xây dựng khu chế biến sản phẩm tại xã Phú Luông, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên (Giai đoạn 1) của Công ty TNHH xuất nhập khẩu thương mại và đầu tư Phú Thịnh như sau:

Đất trồng cây lâu năm là 54.000 đồng/m²;

Điều 2: Căn cứ giá đất cụ thể được phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh có trách nhiệm xác định đơn giá cho thuê đất để tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với khu đất cho Công ty TNHH xuất nhập khẩu thương mại và đầu tư Phú Thịnh thuê đất tại địa bàn phường Nam Thanh, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên theo đúng quy định của 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 UBND huyện Điện Biên; Chủ tịch UBND xã Phú Luông; Giám đốc Công ty TNHH xuất nhập khẩu thương mại và đầu tư Phú Thịnh; Thủ trưởng cơ quan, đơn vị và các tổ chức, 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**